



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO



CENTRO UNIVERSITARIO UAEM TEXCOCO

**LA CIUDAD INMOBILIARIA CONTEMPORÁNEA
MÁS GRANDE DE AMÉRICA LATINA.**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:
MAESTRO EN GOBIERNO Y ASUNTOS PUBLICOS.**

**PRESENTA:
ENRIQUE HERRERA ZAPIÉN.**

**TUTOR ACADÉMICO:
DR. ENRIQUE MORENO SÁNCHEZ.**

**TUTORES ADJUNTOS:
DR. JAIME ESPEJEL MENA.
DR. JOEL MENDOZA RUÍZ.**

TEXCOCO, ESTADO DE MÉXICO, M DE 2019.



Universidad Autónoma del Estado de México
Centro Universitario UAEM Texcoco

MAESTRÍA EN GOBIERNO Y ASUNTOS PÚBLICOS

DICTAMEN PARA LA AUTORIZACIÓN DE GRADO DE MAESTRÍA

Texcoco, Estado de México; a 2 de Abril de 2018

Título de proyecto: La ciudad inmobiliaria contemporánea más grande de America Latina

Maestrante: Enrique Herrera Zapién

Dictamen: (1,2,3...)

Número de revisión: (1,2,3...)

<input type="checkbox"/>	Rechazado
<input type="checkbox"/>	Sujeto a modificaciones
<input type="checkbox"/>	Aceptado condicionado
<input checked="" type="checkbox"/>	Aceptado

Instrucciones: Rellene el cuadro o marque con X.

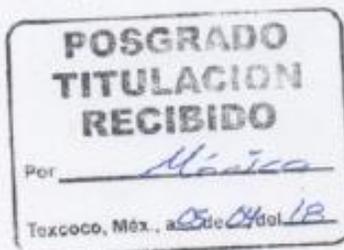
Observaciones generales:

Editar tesis en formato de maestría en Gobierno y Asuntos públicos

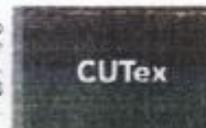
Instrucciones: Redacte las observaciones respecto al trabajo presentado.

Tutor Académico Dr. Enrique Moreno Sánchez	Tutor adjunto Dr. Jaime Espejel Mena	Tutor adjunto Dr. Joel Mendoza Ruiz
---	---	--

Instrucciones: Añadir el nombre y firma de cada Tutor.



Centro Universitario UAEM Texcoco
Av. Jardín Zumpango s/n. Fracci. El Tejocote
C.P. 56259 Texcoco, Estado de México.
Tels. (595) 9211216 - 9211247 - 9210368 - 9210493
e-mail: cutex.uaem@gmail.com



El éxodo del Mariel fue un movimiento masivo de cubanos, quienes partieron del Puerto de Mariel, en Cuba, hacia los Estados Unidos entre el 15 de abril y el 31 de octubre de 1980.

Este trabajado se lo quiero dedicar a mi hija Mariel, gracias a ella termino mi éxodo hace tres años.

Mi especial agradecimiento para quienes apoyaron este trabajo:
Mi Director de Tesis, Dr. Enrique Moreno Sánchez
Dr. Jaime Espejel Mena
Dr. Joel Mendoza Ruiz

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO I. METODOLOGÍA.....	6
Justificación.....	6
Planteamiento del problema.....	8
Objetivo	10
Hipótesis	10
Líneas a seguir.....	10
Características Físicas y Geográficas de Tecámac	11
CAPITULO II. GOBERNANZA URBANA INTEGRADA.....	20
CAPITULO III. ANTECEDENTES HISTÓRICOS POLÍTICO-HABITACIONALES DE LA CIUDAD INMOBILIARIA DE TECÁMAC.	38
CAPITULO IV. TECÁMAC ZONA INMOBILIARIA.....	92
CAPÍTULO V. EXPLORACIÓN DEL ESQUEMA DE LA POLÍTICA INMOBILIARIA Y SUS EFECTOS.	148
CONCLUSIÓN.....	206
BIBLIOGRAFÍA.....	246
ANEXOS.....	252

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1. Densidad de la Población 1970-2010:	130
Cuadro 2. Población Derechohabiente por Institución:.....	163
Cuadro 3. Médicos por institución:	163
Cuadro 4. Asistencia Social:.....	165
Cuadro 5. Niños, Jóvenes y adultos:	165
Cuadro 6. Densidad de vivienda 1990, 1995, 2000, 2005 y 2010:	166
Cuadro 7. Promedio de Ocupantes por vivienda:	167
Cuadro 8. Servicios en viviendas:	170
Cuadro 9. Manufactura:.....	173
Cuadro 10. Establecimientos comerciales:.....	174
Cuadro 11. Establecimientos económicos, servicios:.....	175
Cuadro 12. Población económicamente inactiva, 2010:.....	176
Cuadro 13. Índice de especialización económica:	176
Cuadro 14. Tasa de dependencia económica:	177
Cuadro 15. Tasa neta de participación económica:.....	178
Cuadro 16. Sistema vial regional:.....	179
Cuadro 17. Principales Vialidades:.....	180
Cuadro 18. Transporte Foráneo:	181
Cuadro 19. Transporte suburbano:.....	182
Cuadro 20. Transporte local:	184
Cuadro 21. Diagnóstico ambiental por Municipio del Recurso Aire:	186
Cuadro 22. Diagnóstico ambiental por Municipio del Recurso Aire:	187
Cuadro 23. Diagnóstico Ambiental del Recurso Agua:	187
Cuadro 24. Diagnóstico por Municipio del Recurso Suelo:.....	187
Cuadro 25. Delitos del Fuero Común (Daños en las cosas, delitos sexuales, homicidio, lesiones, robo, etc.):	188

ÍNDICE DE ESQUEMAS

Esquema 1. Evolución de la Política Habitacional a la Política Inmobiliaria:	102
Esquema 2. Esquema tradicional de obtención de documentación para construcción de fraccionamientos o conjuntos urbanos:	152
Esquema 3. Esquema tradicional de trámites legales para obtener permisos para construcción de fraccionamientos o conjuntos urbanos:	153
Esquema 4. Esquema tradicional de aprobación municipal para construcción de fraccionamientos o conjuntos urbanos:	154
Esquema 5. Esquema para la gobernanza urbana:	229
Esquema 6. Esquema para la gobernanza urbana en Tecámac:	232

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.1. Integración de Políticas	31
Figura 1.2. Pirámide de la Integración	32

ÍNDICE DE GRÁFICAS

Gráfica 1. Tasa de Crecimiento Media Anual en el Estado y en Tecámac, 1950-2010:	86
Gráfica 2. Comercios y servicios en el conjunto urbano Héroes Tecámac:	194
Gráfica 3. Documentación oficial de los comercios en el Conjunto Urbano Héroes Tecámac:	195
Gráfica 4. Causa de modificación del hogar en el Conjunto Urbano Héroes Tecámac:	195
Gráfica 5. Situación de la vivienda en el Conjunto Urbano Héroes Tecámac:.....	196
Gráfica 6. Personas que trabajan:	197
Gráfica 7. Situación de la Vivienda en el Conjunto Urbano Valle San Pedro:	198
Gráfica 8. Situación del Empleo en el Conjunto Urbano Valle San Pedro:	199

ÍNDICE DE IMAGENES

Imagen 1. CONEVAL.....	252
Imagen 2. Conjuntos Urbanos publicados en la gaceta de Gobierno del estado de México del año 2008 al 2014.....	254
Imagen 3. Autorizaciones de Viviendas en Héroes Tecámac.....	255
Imagen 4. . Autorizaciones de Viviendas en Real Verona y Real Toscana.	255
Imagen 5. . De la escritura 12, 326, para dar legitimidad a la sección Bisques de héroes de Tecámac.....	256

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. Croquis de Ubicación.....	12
Mapa 2. Ubicación de Tecámac en Edo. Méx.	12
Mapa 3. Colindancia de Tecámac con otros municipios.....	13
Mapa 4. Tecámac en la Región V	13
Mapa 5. Evolución Urbana del Municipio de Tecámac	16
Mapa 6. Mapas La Ciudad Inmobiliaria Contemporánea más Grande de América Latina	17
Mapa 7. Características de la Parte Norte de Tecámac	18
Mapa 8. Características de la Parte Sur de Tecámac	18

ÍNDICE DE ORGANIGRAMAS

Organigrama 1. Evaluación núm. 1164. "Política Publica de Vivienda"	81
Organigrama 2. Política pública de vivienda en el periodo 1992-1994.....	106

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Categorías sobre Gobernanza:.....	24
Tabla 2. Población no nativa:	141
Tabla 3. Listas de Conjuntos Urbanos Autorizados, en Proceso de Autorizarse, Condominios y Venta de Lotes Independientes:	142
Tabla 4. Población con Rezago Educativo	162
Tabla 5. Uso del suelo:	171
Tabla 6. Presuntos Delincuentes Registrados y Sentenciados:	189
Tabla 7. Estadísticas de las condiciones socioeconómicas en los Fraccionamientos .	191
Tabla 8. Situación de la vivienda en el Conjunto Urbano Héroes Tecámac:	196
Tabla 9. Personas que trabajan:.....	197
Tabla 10. Situación de la Vivienda en el Conjunto Urbano Valle San Pedro:	198
Tabla 11. Situación del Empleo en el Conjunto Urbano Valle San Pedro:.....	198
Tabla 12. Las organizaciones de Tianguis que existen en el municipio son las siguientes:	239

Resumen

El municipio de Tecámac se ha transformado radicalmente. La política habitacional ha provocado que en los 12 pueblos fundadores del municipio habiten el 25 % de la población. Del otro lado, el Tecámac nuevo, conformado por Fraccionamientos y Conjuntos Urbanos contiene a más de la mitad de la población municipal. La transformación exige nuevas necesidades difíciles de solventar; el trabajo, la seguridad, los servicios de salud y el agua se vuelven verdaderos retos, sobre todo cuando se tiene programado seguir creciendo inmobiliariamente. La sustentabilidad, la estabilidad y el éxito de la política habitacional se vuelven objetivos poco viables ante el crecimiento desenfrenado de casas. Así lo corrobora el siguiente estudio, que sin caer en el pesimismo propone una nueva salida a la encrucijada que vive la declarada Ciudad bicentenario Tecámac.

INTRODUCCIÓN

Hablar de la transformación de una política habitacional a una política inmobiliaria, es hablar de una larga trayectoria de políticas que intenta resolver los problemas de hacinamiento de los migrantes que se mudaron a la Zona Metropolitana del Valle de México por diversas razones que van desde la búsqueda de empleo hasta la búsqueda de seguridad social.

Históricamente desde tiempos revolucionarios la población en la ciudad de México y alrededor de la misma, aumento notablemente por la llegada de miles de migrantes de diferentes partes de la república que estaban huyendo de la guerra, de la pobreza, de la miseria, de la inseguridad. Posteriormente en 1945 cuando hay un segundo momento de industrialización, hay un segundo momento de migración hacia la ciudad donde llegan miles de migrantes del campo a la ciudad y sus alrededores, incrementándose paralelamente las necesidades sociales de los nuevos habitantes. Tanto fue el aumento poblacional y la migración a las ciudades que para 1960 la población urbana supero a la población rural, las ciudades eran atractivas para los campesinos debido a que brindaban espacios culturales, educativos y centros de empleo. Sin embargo, muchos migrantes se instalaron en centros colindantes informales y vulnerables, en los cuales las necesidades se satisfacen lentamente.

Ante este cumulo de necesidades, el Estado ha tenido que intervenir constantemente con políticas habitacionales para planear y organizar a la población urbana.

Bajo este contexto surgen los complejos o fraccionamientos urbanos, como una posible fórmula para solucionar la emergente problemática de la Zona Metropolitana de la Ciudad y del valle de México.

Sin embargo, estas construcciones arquitectónicas que aglomeran a gran parte de la población urbana, se han transformado notablemente y lo largo de los años en complejos urbanos gigantescos de pobreza que distan mucho de ser una solución a la seguridad

social, a la cual históricamente aspiró la población migrante desde tiempos revolucionarios.

La vulnerabilidad de la población en casas de interés social se evidencia, cuando pasan más de una década pagando un patrimonio sin tener los documentos que los acrediten como dueños, adquiriendo la categoría de deudores.

Paralelo a ello, en gran parte de los conjuntos urbanos, es palpable la vulnerabilidad económica ante la falta de empleo, de espacios verdes y recreativos, de agua suficiente, de salud suficiente, de educación de calidad. Las estructuras deterioradas y el alto índice delictivo, nos hacen cuestionarnos de manera casi automática si la política habitacional basada en la construcción de conjuntos urbanos en realidad solucionó el problema o lo agravó aún más.

Este crecimiento inmobiliario y este crecimiento de problemas, han tenido en el Valle de México uno de sus principales bastiones, con más de medio millón de viviendas construidas en los últimos 12 años. Las modificaciones en los planes de desarrollo de varios municipios han sido constantes, el otorgamiento de permisos para la construcción de conjuntos habitacionales se da casi de manera automática parte del Estado de México y de los municipios.

Es este sentido, las relaciones entre los dos ámbitos de gobierno (Estatad y Municipal) para la construcción de los complejos habitacionales fueron constantes, pero sumamente efímeras en la planeación sustentable, mucho menos se anticipó un plan de contingencia para las repercusiones en caso de que la política habitacional tuviera fallas. Aunado a ello, las relaciones por parte del gobierno con los empresarios se limitaron a la gestión y aprobación de la construcción de conjuntos urbanos, provocando una serie de fenómenos que hasta la fecha afectan el desarrollo social de las personas que habitan los complejos urbanos.

El ágil desarrollo del sector inmobiliario en el Valle de México ha traído consecuencias a nivel social, económico y político, y la responsabilidad no es asumida ni por las constructoras, ni las autoridades. Mientras tanto las repercusiones en la calidad de vida de los que habitan los conjuntos habitacionales es un fenómeno que crece a pasos gigantescos.

Sin embargo, más allá de toda la problemática, la construcción de conjuntos urbanos es una constante que sigue en aumento a pesar de las consecuencias. La política habitacional basada en la construcción de conjuntos urbanos representa hoy, la única política habitacional en México, y mientras más crece, parece aumentar la proporción de pobreza urbana dentro de los complejos.

Esta tesis se centra en el estudio del municipio de Tecámac, municipio peculiar declarado ciudad bicentenario en el 2010, el cual forma parte de la Zona Metropolitana de la ciudad y el valle de México, y que destaca por tener en su territorio al conjunto habitacional más grande de América Latina, en el cual habitan más del 50 % de la población tecamaquense.

La política habitacional comenzó a ejercer efectos en Tecámac, avalados por el antecedente de 1980, en donde el municipio fue incluido como parte de la zona metropolitana. Lo que Peter Ward llama el "área urbana continua, o sea el área conurbada, producto de un fenómeno de expulsión de habitantes del primer contorno de la ciudad hacia un segundo contorno"¹, justamente donde se ubica Tecámac, el proceso fue impulsado de manera enfática por el sismo de 1985, pero que se origina con la crisis económica de los ochenta, la cual corre paralela al descenso de los ingresos petroleros posterior a 1982 y a la reorientación de la política económica mexicana.

Tecámac vivió un proceso que lo transformo de una zona semi-urbana, en un centro de comercio de carácter micro-regional y mega-habitacional que propicio un proceso de

¹ Ward, Peter M., (2004) *México mega-ciudad: desarrollo y política, 1970–2002*. México.

secularización, o de modernización en el mejor de los casos. Sin embargo, hay otros datos que indican que esta transición no es tan sencilla como parece. Los intereses económicos por parte de políticos y empresarios, sobrepuestos a la planeación municipal fungieron como una herramienta vital para aprobar y desarrollar los fraccionamientos y conjuntos urbanos, los cuales transformaron el entorno tradicional de forma radical en un entorno inmobiliario sin precedentes.

Tan solo del año 1994 al 2000, se modificó el Plan de Desarrollo Urbano y el uso de suelo dos veces, se han consolidado 6 comités, coordinaciones y comisiones de vigilancia en el tema de política urbana y habitacional, se le dio la autorización a 7 empresas constructoras y se aprobó la construcción de 54, 304 hogares, posteriormente en el 2006 se aprobaron 8, 407 casas en lo que es hoy el Conjunto Urbano Valle San Pedro. No siendo suficiente, en el 2007 se modificó el Plan de Desarrollo Urbano que se desarrolló en 2003, con el objetivo de que la política habitacional siga desarrollando conjuntos urbanos sin restricciones hasta el 2020 o quizá hacia horizontes futuros más lejanos.²

Ante ello, la siguiente investigación expone un bagaje histórico y conceptual que muestra la evolución de la política habitacional, en donde se muestran los antecedentes Nacionales y del Estado de México, hasta llegar a la política inmobiliaria del municipio de Tecámac, iniciativas inmobiliarias que han transformado el territorio semiurbano en la ciudad inmobiliaria contemporánea más grande de América Latina.

Posterior a ello, se presenta un diagnóstico que muestra los efectos de la política habitacional ejercida, resaltando los efectos sociales, políticos y económicos de la política habitacional, así mismo, se desarrolla a manera de análisis una crítica y una propuesta de cambio a partir de la “Gobernanza Urbana Integrada”, la cual desde el primer capítulo y hasta el último capítulo propone una vía propicia para la solución de los problemas que está viviendo el municipio de Tecámac, hoy en día (2017) uno de los municipios más peligrosos a nivel Estado de México y a nivel nacional.

² Anexos., *Actas de cabildo Municipio de Tecámac*, 1994 al 2000.

CAPÍTULO I

METODOLOGÍA

CAPITULO I. METODOLOGÍA

Justificación

La política Habitacional de Tecámac, es una política que se ha gestado de forma acelerada transformado radicalmente al municipio de Tecámac recientemente nombrado ciudad bicentenario en una ciudad inmobiliaria.

A pesar de las múltiples justificaciones que se ha proporcionado para el fomento de Desarrollos Inmobiliarios Masivos, como el de proporcionar la oportunidad de tener vivienda a sectores poblacionales vulnerables y de que puedan adquirir un patrimonio con los servicios básicos, en realidad se ha tejido otra forma bastante contradictoria.

La estabilidad familiar que se proponía o se prometía se gestó de manera incipiente, la estabilidad social, política, económica y urbana que proponían estos complejos inmobiliarios, están lejos de gestarse, el patrimonio positivo se ha transformado en un patrimonio negativo.

Paralelamente los gigantescos conjuntos han transformado la vida no solo de los que habitan dentro de ellos, sino de toda la población del municipio de Tecámac, llegando a un punto donde la educación, la salud, el empleo, la seguridad se transforman en retos verdaderamente difíciles de alcanzar. La pobreza urbana sigue creciendo, el desorden urbano aumenta y con ello la improvisación política para subsanar temporalmente la diversidad de problemas que trae consigo los conjuntos urbanos es algo común, mientras tanto, la construcción de nuevos complejos urbanos sigue desarrollándose.

La problemática sigue creciendo, la mancha urbana inmobiliaria caracterizada como un entramado complejo de construcciones uniformes y repetitivas que cambian la imagen urbana y conjugan una serie de fenómenos sociales, políticos y económicos totalmente nuevos, variables determinantes que afectan el desarrollo del municipio.

A pesar de los diversos problemas que traen consigo la construcción de complejos urbanos, se siguen construyendo de manera excesiva, expresa y sin sustentabilidad.

Ante ello, es necesario abordar la política habitacional y su naturaleza, para encontrar los engranes que están provocando el incesante construir inmobiliario, y poder desentrañar así, las consecuencias actuales y los efectos futuros.

Pero más allá de ello, es necesario plantear alguna alternativa que permita proporcionar una salida y una posible pauta, que si bien no solucionara todo de forma automática, si gestara posibles vías para la transformación progresiva de todo lo que se avecina, ante la insipiente planeación y escasa sustentabilidad con la que se creó el Conjunto habitacional Contemporáneo más grande de América Latina.

Planteamiento del problema

La ciudad inmobiliaria contemporánea más grande de América Latina de forma ideal no debería ser un problema, de manera ideal debería conjugarse en una ciudad moderna ecológica, con fuentes de empleo, suficientes servicios públicos, con índices de profesionalización y escolarización de primer nivel, con una economía familiar estable, con parques ecológicos y recreativos abundantes para el número de población existente, con instituciones de salud y doctores suficientes para atender a la población que habita en la ciudad, con un nivel alto de planeación y organización urbana, con una sustentabilidad manifiesta que asegure el porvenir de las futuras generaciones, en fin, por una serie de factores que permitan vivir a los habitantes con seguridad y paz social.

Sin embargo, la ciudad inmobiliaria se transforma en problema cuando desarrolla todo lo contrario, cuando un complejo urbano enorme reproduce inseguridad social y desorganización social es cuando se convierte en un problema.

Un problema que aumenta día a día de forma acelerada sin contemplar la sustentabilidad, la ecología, las fuentes de empleo, los servicios públicos, la educación, la salud, la participación social, la planeación urbana y que sin embargo, sigue creciendo influido por factores que tiene sus cimientos en intereses privados millonarios de elites políticas y empresariales que desarrollan y aprueban la construcción sin restricción.

Los ideales y objetivos que justifican la construcción de los conjuntos inmobiliarios, se transforman paradójicamente en retos, en otras palabras, los ideales y objetivos que proponía la política habitacional basada en la construcción de conjuntos urbanos en el municipio de Tecámac, son retos casi inalcanzables.

La ciudad inmobiliaria como creación fue parte del Plan de Ordenamiento de la Zona Metropolitana y del Valle de México, y en del Plan de Ciudades Bicentenario, en este sentido contenía diversos objetivos que proponían una mejora social, política, económica,

donde se mejoraría la calidad de vida de los ciudadanos proporcionándoles seguridad social en diversos aspectos.

Sin embargo, la ciudad inmobiliaria más grande de América Latina es ahora un problema digno de investigarse, los un índices de pobreza de 30.4 y de 3.6 en pobreza extrema, el desorden urbano debido a que solo cuenta con una arteria principal que lo comunica, el 23.72 % de la población que no cuenta con servicio de salud, la escasa participación social, la existencia de una elite política y empresarial con tintes de cacicazgo que lleva más de 20 años en el poder, el enriquecimiento a partir de la construcción de conjuntos urbanos, la educación básica incompleta del 18. 41 % de la población, entre otras situaciones negativas, desempleo, delincuencia, crimen organizado que parecen crecer a la par de las construcciones inmobiliarias, hacen de Tecámac un interesante objeto de estudio.

Por lo tanto, es necesario abordar las causas política que siguen provocando la expansión inmobiliaria, el papel de los desarrolladores de esta política y por supuesto los beneficiarios de esta política. En este sentido, las siguientes preguntas son las que se pretenden resolver al abordar este problema de investigación.

- ¿Cuál es el tipo de política habitacional existente en Tecámac?
- ¿Cuáles han sido los efectos de la política habitacional que rige actualmente?
- ¿Quiénes son los actores principales que desarrollaron esta política habitacional?
- ¿Qué tipo de relaciones e interacciones políticas se dieron para la planeación de la política habitacional que rige el municipio de Tecámac?
- ¿Por qué los actores políticos principales desarrollan es política habitacional?
- ¿Qué opción hay ante los efectos de esta política habitacional?

Objetivo

Determinar cuál es la política habitacional que creó el Conjunto Habitacional Contemporáneo más grande de América Latina, así como las consecuencias de esta política habitacional y paralelamente proponer un nuevo esquema para la solución del problema a través de la Gobernanza Urbana Integrada.

Hipótesis

- 1) Los conjuntos urbanos son el único sistema de política habitacional y se han convertido en “la solución habitacional más solicitada, promovida, apoyada (y con todo ello legitimada) por las autoridades de desarrollo urbano y vivienda del municipio de Tecámac.
- 2) La política inmobiliaria de conjuntos urbanos se realiza bajo un esquema burocrático gradual, escalonado y progresivo a nivel legal, administrativo y de planeación, siempre subordinada a los intereses económicos de la elite municipal (elite política y agentes inmobiliarios), para constituir su hegemonía.
- 3) Los agentes inmobiliarios privados se erigen como el principal planeador y constructor de vivienda, pues los tres ámbitos de gobierno se han retirado del papel de constructor y planeador de la vivienda, limitándose al nivel de administrativo de aprobación.
- 4) Las políticas habitacionales se han convertido progresivamente en políticas inmobiliarias debido a la lógica de construcción masiva de casas por parte del sector privado – inmobiliario.

Líneas a seguir

- a) Análisis de los antecedentes históricos, el desarrollo y la progresiva transformación de la política habitacional para respaldar las hipótesis expuestas.
- b) Exponer los efectos de la política habitacional en el municipio de Tecámac, para reforzar las hipótesis expuestas.

- c) Analizar la coordinación entre el gobierno federal, estatal y municipal, así como los sectores social y empresarial de Tecámac con respecto a política habitacional para comprobar lo expuesto en las hipótesis.

Características Físicas y Geográficas de Tecámac

El Plan Desarrollo Municipal (2015-2018) describe a Tecámac de la siguiente forma:

Tecámac es parte de la Zona Metropolitana del Valle de México, es parte también de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM).

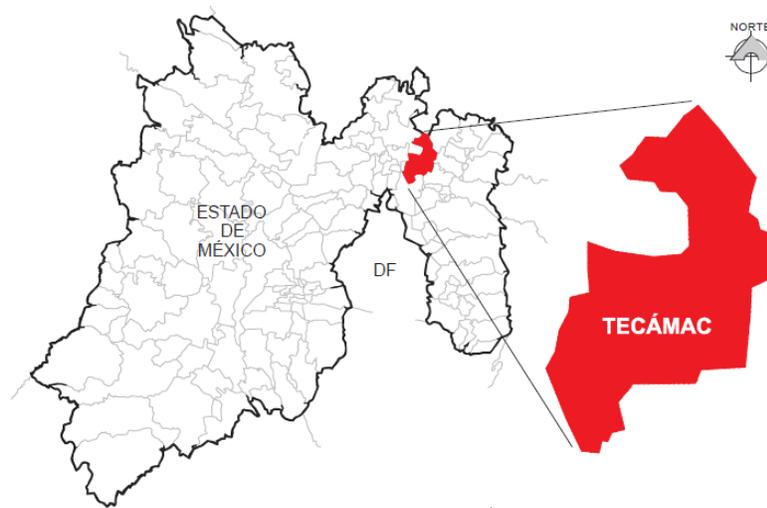
Se encuentra a 108.5 kilómetros de su capital y a 30 Km. de la Ciudad de México.

Posee las siguientes coordenadas geográficas; La latitud mínima es de 19°36'31" y máxima de 19°48'29"; con una longitud mínima de 99°42'03" y máxima de 99°03'41"; altitud de 2 270 metros sobre el nivel medio del mar.

Sus colindancias son las siguientes: Al norte con el municipio de Zumpango, el estado de Hidalgo y el municipio de Temascalapa; al este con los municipios de Temascalapa, Teotihuacán y Acolman; al sur con el municipios de Acolman y Ecatepec de Morelos; al oeste con el municipios de Ecatepec de Morelos, Coacalco de Berriozábal, Jaltenco, Tonanitla, Nextlalpan y Zumpango.

Su extensión territorial es de 154.47 kilómetros cuadrados, lo que equivale al 0.69% de la superficie del estado de México.

Mapa 1. Croquis de Ubicación



Fuente: Elaboración propia con información del PMDU

De acuerdo con el Instituto de Geografía Estadística y Cartografía del Estado de México (IGCEM), el municipio de Tecámac se inserta en la región V de la entidad junto con los municipios de Acolman, Axapusco, Ecatepec de Morelos, Nopaltepec, Otumba, San Martín de las Pirámides, Temascalapa y Teotihuacán.

Mapa 2. Ubicación de Tecámac en Edo. Méx.



Mapa 3. Colindancia de Tecámac con otros municipios



Mapa 4. Tecámac en la Región V



Fuente: Elaboración propia con información de IGECEM

En el Bando Municipal de Tecámac 2017, se establece que la estructura político-administrativa del municipio está conformada por 12 pueblos, 56 colonias, 2 fraccionamientos, 24 conjuntos urbanos, 4 barrios, 4 ranchos, 25 delegaciones y 3 subdelegaciones, los cuales se enlistan de la siguiente forma:

Pueblos:

1. Reyes Acozac.
2. San Francisco Cuautliquixca.
3. San Juan Pueblo Nuevo.
4. San Jerónimo Xonacahuacan.
5. San Lucas Xolox.
6. San Pablo Tecalco.
7. San Pedro Atzompa
8. San Pedro Pozohuacan.
9. Santa María Ajoloapan.
10. Santa María Ozumbilla.
11. Santo Domingo Ajoloapan.
12. Tecámac de Felipe Villanueva (Cabecera Municipal).

Colonias:

1. Ejidal, San Lucas Xolox.
2. Buenavista, San Lucas Xolox.
3. La Palma, Reyes Acozac.
4. La Michapa, Reyes Acozac.
5. Progreso, Reyes Acozac.
6. La Campiña, Reyes Acozac.
7. San Miguel, Reyes Acozac.
8. Nueva Santa Lucía.
9. La Flor, Santa María Ajoloapan.
10. Ampliación Santo Domingo.
11. Santa Anita, Santo Domingo Ajoloapan.
12. Ampliación San Jerónimo.
13. Nuevo México, San Jerónimo Xonacahuacan.
14. Independencia, San Jerónimo Xonacahuacan.
15. Isidro Fabela, Tecámac.
16. Ixotitla, Tecámac.
17. Electricistas, Tecámac.
18. Nueva Santa María, Tecámac.
19. Vista Hermosa, Cabecera Municipal.
20. La Nopalera, Tecámac.
21. Miguel Hidalgo, Tecámac.
22. Villa Guadalupe, Tecámac.
23. Hueyotenco.
24. San José.
25. Ampliación 5 de Mayo.
26. 5 de Mayo.
27. San Martín Azcatepec.
28. Ejido Tecámac.
29. Primero de Marzo, Ejido Tecámac.
30. Ampliación Ejido de Tecámac.
31. Los Olivos.
32. San Mateo Tecalco.
33. Nueva Santa María, San Pablo Tecalco.
34. San Antonio, San Pablo Tecalco.
35. Citlalcóatl, San Pablo Tecalco.
36. San Isidro (Citlalcóatl), San Pablo Tecalco.
37. Norchuca, San Francisco Cuautliquixca.
38. San Antonio, San Francisco Cuautliquixca.
39. Cuauhtémoc, San Francisco Cuautliquixca.
40. La Azteca, San Francisco Cuautliquixca.
41. Texcaltitla, San Francisco Cuautliquixca.
42. Atlautenco, San Francisco Cuautliquixca.
43. Magisterial, San Francisco Cuautliquixca.
44. Vista Hermosa, Ozumbilla.
45. Lomas de Ozumbilla.

46. Ampliación Ozumbilla
47. Lomas de San Pedro Atzompa.
48. Ampliación San Pedro Atzompa.
49. Loma Bonita.
50. La Cañada, Loma Bonita.
51. Los Arcos.
52. Santa Cruz.
53. Esmeralda.
54. Ampliación Esmeralda
55. Margarito F. Ayala.
56. Ampliación Margarito F. Ayala.

Barrios:

1. El Calvario (de Ozumbilla).
2. El Calvario (de Reyes Acozac).
3. El Calvario (de Cabecera Municipal).
4. Guadalupe.

Ranchos

1. Club de Polo (Rancho Azul).
2. La Redonda.
3. San Miguel.
4. Desarrollo Campestre Club de Golf La Esmeralda (Rancho Tenopala).

Fraccionamientos:

1. Ojo de Agua (Col. Agrícola Pecuaria, Ojo de Agua).
2. Social Progresivo Santo Tomás Chiconautla

Conjuntos Urbanos:

1. Residencial La Luz.
2. Paseos de Tecámac.
3. Hacienda del Bosque.
4. Galaxia El Llano.
5. Rancho La Capilla.
6. Club de Golf La Esmeralda.
7. Jema.
8. Las Flores.
9. El Magueyal.
10. Los Olivos.
11. Villa del Real.
12. Geo Sierra Hermosa.
13. Jardines de Sierra Hermosa.
14. Provenzal del Bosque.
15. Portal Ojo de Agua.
16. Real Castell.
17. Real del Sol.
18. Valle San Pedro.
19. Real Firenze.
20. Real Toscana.
21. Real del Cid
22. Real Verona
23. Punta Palermo.
24. Los Héroes Tecámac.

Delegaciones

- 1ª. Tecámac de Felipe Villanueva.
- 2ª. San Francisco Cuautliquixca.
- 3ª. San Pedro Atzompa.

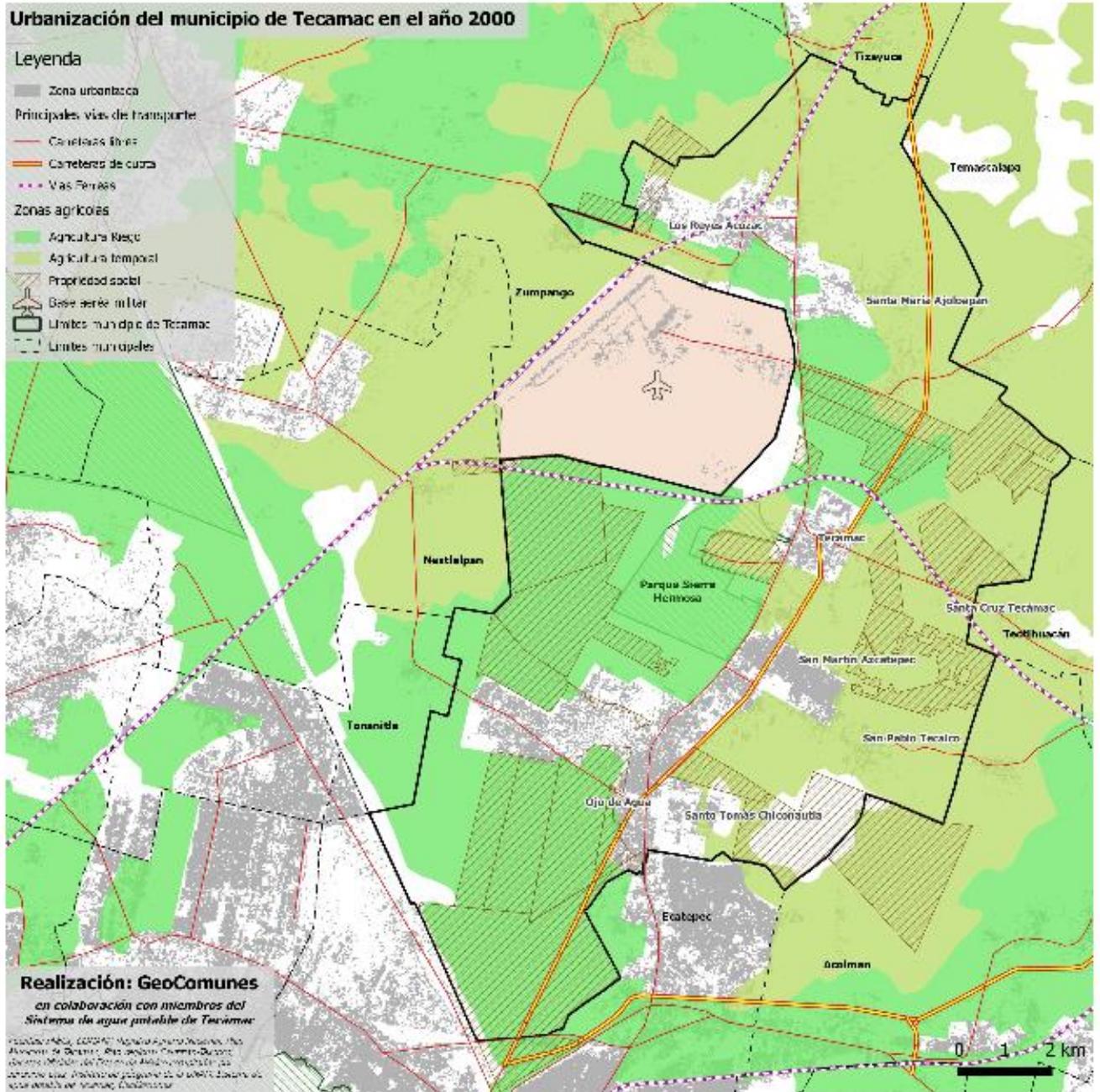
4ª. Santa María Ozumbilla.
5ª. San Pablo Tecalco.
6ª. San Jerónimo Xonacahuacan.
7ª. San Pedro Pozohuacan.
8ª. Santa María Ajoloapan.
9ª. Santo Domingo Ajoloapan.
10ª. Reyes Acozac.
11ª. San Lucas Xolox.
12ª. San Juan Pueblo Nuevo.
13ª. Ojo de Agua.
14ª. 5 de Mayo.
15ª. San Martín Azcatepec.
16ª. San Mateo Tecalco.
17ª. Ejido Tecámac.

18ª. San José.
19ª. Loma Bonita.
20ª. Hueyotenco.
21ª. Esmeralda.
22ª. Santa Cruz.
23ª. Margarito F. Ayala.
24ª. Los Olivos.
25ª. Fraccionamiento Social Progresivo Santo Tomás
Chiconautla (Lomas de Tecámac)

Subdelegaciones:

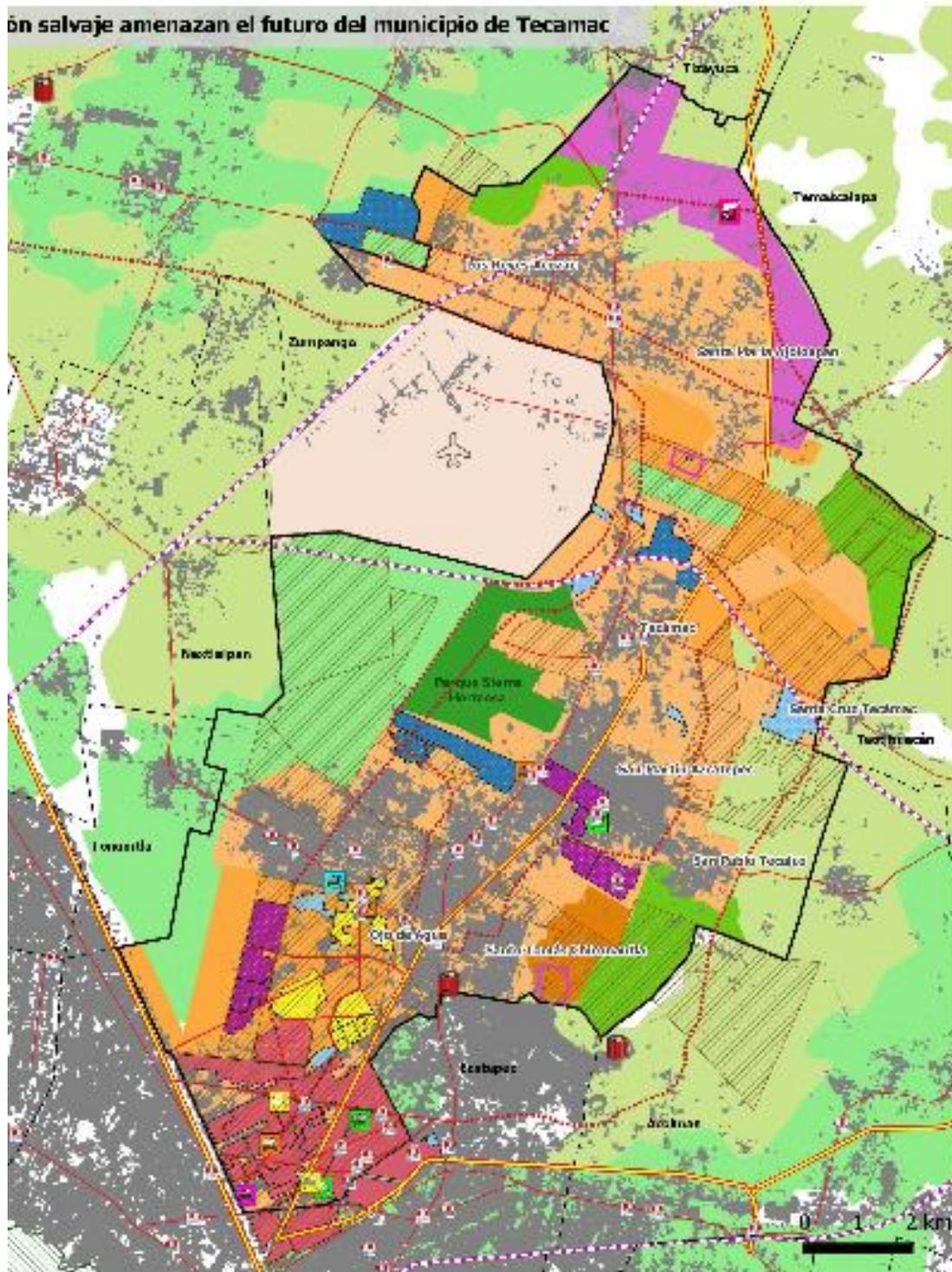
2ª. Los Arcos.
4ª. Lomas de Ozumbilla y Vista Hermosa.
21ª. Ampliación Esmeralda.

Mapa 5. Evolución Urbana del Municipio de Tecámac



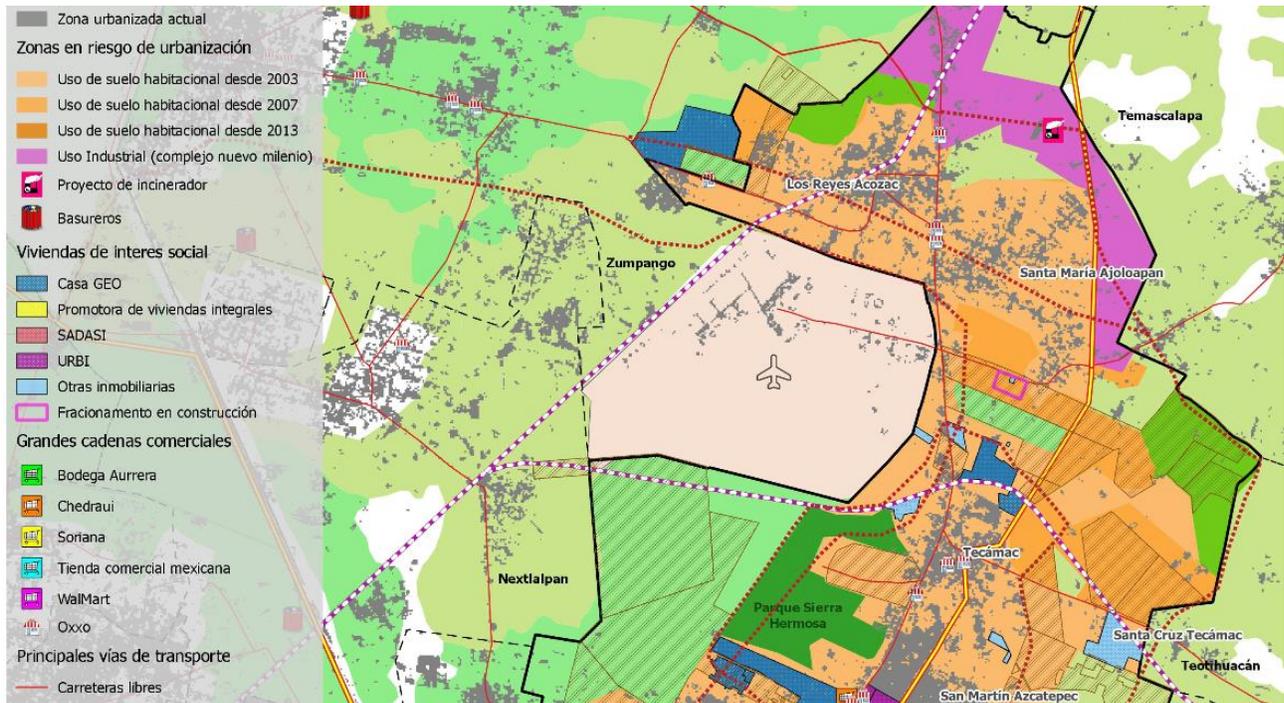
Geo Comunes. ORG : Cartografía colaborativa en defensa de los bienes comunes.

**Mapa 6. Mapas La Ciudad Inmobiliaria Contemporánea más Grande de América Latina
(Suelo con uso habitacional iluminado de anaranjado).**

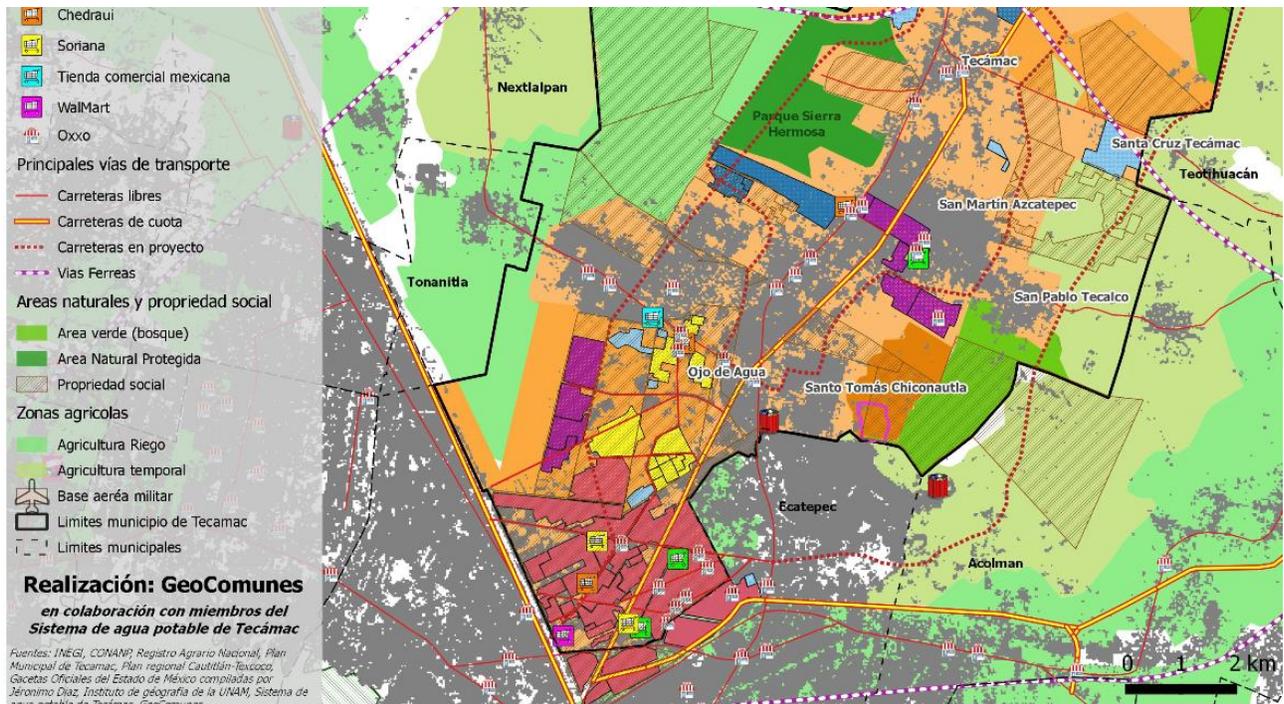


Geo Comunes. ORG : Cartografía colaborativa en defensa de los bienes comunes.

Mapa 7. Características de la Parte Norte de Tecámac



Mapa 8. Características de la Parte Sur de Tecámac



Geo Comunes. ORG : Cartografía colaborativa en defensa de los bienes comunes.

CAPITULO II
LA GOBERNANZA URBANA
INTEGRADA

CAPITULO II. GOBERNANZA URBANA INTEGRADA

Una primera aproximación proviene de la Real Academia Española, donde define "Gobernanza" como arte o manera de gobernar que se propone como objetivo el logro de un desarrollo económico, social e institucional duradero, promoviendo un sano equilibrio entre el Estado, la Sociedad Civil y el Mercado de la Economía.³

“Más allá de la confusión conceptual entre Mercado, Economía y Empresa privada, así como la consideración restrictiva de la Sociedad Civil, ya no como la contracara de la Sociedad Política sino como formada por las organizaciones sociales, y por otra parte no distinguir entre asignación por el Estado, por el Mercado o por la autogestión social para la promoción del sano equilibrio, es importante destacar que la distinción entre "manera de gobernar", definición de Gobernanza y la "cualidad de gobernable", definición de la Gobernabilidad, pone de manifiesto el tema central, que es la incorporación de los gobernados a las decisiones conjuntas con los gobernantes.”⁴

“El Banco Mundial introdujo la noción de Buena Gobernanza a fines de la década de los 80 con la misión de lograr un crecimiento liderado por el mercado a través de la definición de reglas claras y transparentes.”⁵

Si bien el término gobernanza surgió en el año “1989 a partir de un reporte del Banco Mundial sobre *“El África Subsahariana: de la crisis al desarrollo sustentable”*, en el que se argumentaba que la incapacidad de gobernar y administrar de los gobiernos africanos estaba al origen de las dificultades de sostener el desarrollo, por lo que era fundamental dar origen a una “mejor gobernanza.”⁶

³ Di Paula, Jorge., (2006) Gobernanza Loca en política socio-habitacional. Revista INVI, vol. 21, núm. 57, agosto, 2006, Universidad de Chile, Santiago, Chile., p.86.

⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

⁶ AGUILAR, Luis F., (2011) *Gobernanza: el nuevo proceso de gobernar*, México, Fundación Friederich Nauman., p.31.

“Desde mediados de los 90 el PNUD adopta un enfoque diferente de la gobernanza que hace hincapié en la importancia de la participación política de las OO.SS. de la sociedad civil y un Estado que favorezca el desarrollo humano y no solo el económico.

El PNUD ha identificado 4 dimensiones de la Gobernanza:

- 1) **Gobernanza económica:** orden del mercado competitivo que favorece el desarrollo económico.
- 2) **Gobernanza política:** Instituciones políticas participativas, democráticas, legítimas, pluralistas y accesibles.
- 3) **Gobernanza administrativa:** Administración pública eficiente, transparente, independiente y responsable.
- 4) **Gobernanza sistémica:** instituciones sociales que protegen los valores sociales y religiosos, contribuyen a garantizar la libertad y la seguridad y promueven la igualdad de oportunidades para el ejercicio de las capacidades personales.”⁷

Para entender que es Gobernanza de forma básica y en términos simples, el PNUD la expone como un cambio del proceso / modo / patrón de gobierno, que es bien entendido y formulado como *el paso de un centro a un sistema de gobierno*, en el que se requieren, activan y conjuntan los recursos del poder público, de los mercados y de las redes sociales.”⁸

“En otras palabras, la gobernanza, es el paso de un estilo jerárquico centralizado y vertical de gobernar a un estilo asociado e interdependiente del gobierno con las organizaciones privadas y sociales, lo cual hace que el gobierno tienda a gobernar

⁷ Op. cit. Di Paula., p. 87.

⁸ Op. cit., Aguilar., p.31.

mediante coordinación más que por subordinación, mediante iniciativas de diálogo, discusión, entendimientos, negociaciones, acuerdos y compromisos con los actores clave para la producción de las situaciones preferidas de vida asociada, que toman la forma de coordinación, colaboración y corresponsabilidad público – privada – social en la formulación e implementación de políticas, programas, proyectos de inversión y prestación de servicios.”⁹

En este sentido, la gobernanza urbana surge como un término compuesto diseñado para dar solución a la crisis de desarrollo sustentable en el ámbito urbano ante la falta de planificación que puede ocasionar conflictos o problemas sociales, políticos, económicos, etc.

Es así, como la Gobernanza Urbana podría ser una solución viable a los actuales conflictos urbanos, políticos, económicos y sociales del municipio al cual se aboca esta investigación.

Para el caso urbano, diríamos que la planificación y la gestión de los asuntos en las urbes pasan de ser una planificación y gestión jerárquica centralizada a una planificación y gestión vertical en el que intervengan las organizaciones privadas y sociales. En esta dinámica el gobierno se coordina con los sectores privados y los sectores de la sociedad civil para conformar políticas urbanas de manera consensada.

Para Koiman, la Gobernanza se plantea como “un cambio de los modelos tradicionales, en los que gobernar se consideraba como algo básicamente “unidireccional, de los gobernantes hacia los gobernados, hacia un modelo bidireccional en el que se tienen en consideración aspectos, problemas y oportunidades tanto del sistema de gobierno como del sistema de gobernar. Esto es lo que llamamos gobernanza sociopolítica o gobernanza interactiva, fundada sobre interacciones amplias y sistémicas entre aquellos que gobiernan y los que son gobernados, y esto se aplica tanto a las interacciones público-público como a las interacciones público-privado.”¹⁰

⁹ *Ibíd.*, p. 31.

¹⁰ Kooiman., (2005), *Gobernar en Gobernanza, en la Gobernanza hoy: 10 textos de referencia*, Agustí Cerrillo i Martínez (coord.), Madrid., p 60-61.

Tomando la propuesta de Koiman, la gobernanza urbana se daría de forma sociopolítica o interactiva entre los que gobiernan y los gobernados, mediante interacciones público-social- privado, las cuales permitan desarrollar mejores planes, programas, gestiones o resolución de problemáticas en las zonas urbanas o en proceso acelerado de urbanización.

Si bien, “es poco frecuente encontrar el término “gobernanza urbana” en publicaciones y análisis, se utilizan muchos otros términos y conceptos, en la mayoría de los casos como sinónimo al referirse a ellos. Por ejemplo, la OCDE en 1996 se refiere a “elaboración de políticas coherentes”, la OMS y la CEPE en 2006 hablan de “integración de políticas” y el Gabinete de la Presidencia del Reino Unido en el 2000 hablan de “elaboración de políticas transversales”. Por otro lado, diversos autores han acuñado conceptos alternativos. Por poner algunos ejemplos: “coordinación política” propuesta por Challis en 1988, “toma de decisiones concertada” por Warren en 1974, “política conjunta” o “gobierno conjunto” propuesta por Wilkinson, Appelbee en 1999 y Ling en el 2002 e “integración de políticas” pro Stead en 2006.”¹¹

Aunque estos y otros conceptos pueden diferenciarse, a veces tan solo por uno o dos matices, para la mayoría tiene los siguientes puntos en común:

- “Coordinación entre los distintos departamentos especializados de las autoridades municipales.
- Coordinación entre varios niveles de gobierno y autoridades (por ejemplo, distrito-municipio-región-país).
- Control político para alcanzar objetivos políticos (generales).
- Nuevas estructuras de toma de decisiones y/o cambios institucionales en las autoridades municipales.
- Inclusión o incorporación de la sociedad civil y/o el sector empresarial en la toma de decisiones y/o en su implementación.
- Estrategias políticas holísticas mejor orientadas a los complejos orígenes de los problemas y a las condiciones de vida de los ciudadanos”.¹²

¹¹ Hanns-Uve, Schwedler., (2001), Gobernanza Urbana Integrada, El camino hacia el futuro. Metropolis., p 11.

¹² Ibid.

El enfoque de la gobernanza referido al ámbito local y urbano, aparece en la década de 1990 como una aproximación que pretende exponer las transformaciones que cubren con incidencia en los asuntos públicos de la ciudad y específicamente en las políticas públicas urbanas.

Ana Victoria Vásquez Cárdenas, propone la siguiente categorización:

Tabla 1. Categorías sobre Gobernanza:

Blanco, 2004; Pierre y Peters, 2012.	El aumento de la complejidad de los problemas de las ciudades en asuntos tales como prestación de servicios públicos, movilidad, hábitat, urbanismo, entre otros, que requieren de diagnósticos y soluciones desde múltiples perspectivas que involucran una variedad de actores y colectivos sociales.
Le Galès, 2002.	Los efectos del proceso de globalización en las ciudades y específicamente en el gobierno de las mismas que presiona a sus gobiernos para que se encarguen de nuevas funciones y desempeñen un papel activo a favor de la inserción de las urbes en la economía mundial.
Mayntz, 2001; Goldsmith, 2005.	Las consecuencias de la europeización, especialmente en cuanto a redistribución de autoridad y su repercusión en la autonomía de las ciudades.
Stoker, 2000.	El surgimiento en las urbes contemporáneas de nuevas formas de regulación y de coordinación.

<p>DiGaetano y Klemanski, 2000.</p> <p>Bagnasco y Le Galès, 2000.</p>	<p>La proliferación de políticas urbanas elaboradas a partir de coaliciones (Cf. DiGaetano y Klemanski, 1999) y de procesos de negociación colectiva (Cf. Bagnasco y Le Galès).</p>
<p>Denters y Rose, 2005.</p>	<p>La emergencia de una sociedad civil más exigente y dispuesta a tomar parte en los asuntos públicos pero por canales diferentes a los tradicionales.</p>
<p>John, 2001; Denters y Rose, 2005.</p>	<p>La asunción por parte de los gobiernos locales de mayores responsabilidades y competencias, sobre todo en materia de desarrollo económico.</p>
<p>Brugué y Gomá, 1998</p> <p>Goetz y Clark, 1993; Stoker, s. f.).</p>	<p>La redefinición de las relaciones entre las entidades locales y el Estado, determinada por la repolitización local (Cf. Brugué y Gomá, 1998) o la emergencia de un nuevo localismo (Cf. Goetz y Clark, 1993; Stoker, s. f.).</p>
<p>Stoker, 2004; Borja y Castells, 2004.</p>	<p>El creciente involucramiento en los temas de ciudad de actores provenientes de diversos frentes: sector económico privado, comunidades, organizaciones no gubernamentales, academia, distintos niveles de gobierno, organismos internacionales y supranacionales, entre otros.</p>
<p>Subirats, 2002.</p>	<p>El desarrollo de nuevas formas de articulación de los territorios, como metropolización, configuraciones territoriales en red, creación de redes de ciudades</p>

Subirats, 2002; Borja y Castells, 2004).	La emergencia de las ciudades como actores colectivos o protagonistas en la planeación estratégica de su futuro.
Jouve, 2005.	La cada vez más extendida consideración de las ciudades como espacios para la resolución de conflictos y como marcos en los que opera la interdependencia entre actores, intereses y tratamiento de los problemas, en las sociedades contemporáneas.
John, 2001, Denters y Rose, 2005.	El creciente énfasis en el liderazgo, de manera particular el de los alcaldes. ¹³

“Se puede decir que enfoque de la gobernanza urbana se preocupa por la transformación del Estado y de los gobiernos locales; da cuenta de resultados y cambios en aspectos en el ámbito urbano, incluso se puede afirmar que el fenómeno de la *gobernanza urbana*, es el resultado de múltiples transformaciones de cierto modo interrelacionadas: dispersión y fragmentación del Estado, y de sus ámbitos de gobierno con competencias en las ciudades; cuestionamiento de la democracia representativa y aparición de nuevas formas de participación; incorporación de diversos actores en la solución de los problemas colectivos urbanos, formas de articulación e interacción horizontales entre los gobiernos locales y los actores económicos y sociales.”¹⁴

El concepto de gobernanza urbana podría resumirse como una noción basada en la coordinación del gobierno con los ciudadanos y con los empresarios, la cual cambia y se transforma dependiendo contexto y el espacio donde se aplique. Esta propuesta trasladada al contexto urbano plantea otra forma de organizar ciudades y zonas metropolitanas, fundando nuevas maneras de regular y gobernar en el ámbito local de

¹³ Vásquez Cárdenas, Ana Victoria., (2013) *Las políticas públicas urbanas como proceso plural. Enfoques de política urbana y gobernanza urbana. Estudios Políticos*, 42, Instituto de Estudios Políticos, Universidad de Antioquia., p. 218–241.

¹⁴ *Ibíd.*, p. 218-241.

áreas urbanas, por medio de un interaccionismo y el consenso que conjuga a la sociedad, al gobierno y al sector privado en la toma conjunta y deliberativa de decisiones, eliminando jerarquías, en pocas palabras, el consenso para solucionar una problemática urbana

En este sentido, la participación de la sociedad en la política urbana y habitacional cambia radicalmente el esquema unilateral de planificación de las ciudades, forjando así una nueva vía donde las decisiones se desarrollan con un mayor número de actores, visiones, perspectivas las cuales pueden desembocar en un consenso entre ellos. En este caso los actores que pueden formar parte de la deliberación provienen de tres esferas; la privada, la política y la social.

La gobernanza urbana integrada, parte del supuesto que estos nuevos sistemas de coordinación generarán un círculo virtuoso, en el cual se puede mejorar la sustentabilidad, la estabilidad económica, la cohesión social, la democracia para un espacio urbano específico.

El modelo permite así pasar de las prácticas tradicionales de un gobierno que toma decisiones sin base en la opinión ciudadana y empresarial existente, a un modelo basado en la gobernanza urbana integral que permite la deliberación, la coordinación para tomar decisiones conjuntas donde participan los ciudadanos y los empresarios.

“Las bases ideológicas de estas propuestas se pueden situar alrededor de la tercera vía promovida por Giddens y llevada a la práctica por los gobiernos laboristas de Tony Blair a partir de la segunda mitad de los noventa. Según Amin, desde un punto de vista económico, se vuelve a la economía institucionalista, para buscar los factores de éxito y de desarrollo local. Desde el punto de vista político se busca la creación de grandes consensos en el ámbito local. Partiendo de esta base, la gobernanza urbana presenta tres grandes activos políticos.”¹⁵

¹⁵ Pradel Mikel, Marc (2005), *Aproximación Crítica del Discurso de la Gobernanza Urbana Contemporánea*. Barcelona. Universitat de Barcelona. P. 5.

a) “Se basa en el consenso entre los actores implicados: sea cual sea el ámbito de aplicación de una política, la gobernanza permite la participación de un gran número de actores que tienen que ponerse de acuerdo.

b) Promueve el crecimiento económico a la vez que la cohesión social: la participación de diferentes actores y la capacidad de decisión de la sociedad en su conjunto hace que haya esta conjunción: los ciudadanos ganan derechos de participación y están más integrados.

c) Permite combinar la democracia representativa con la democracia participativa y hacer más profunda la implicación del conjunto de la sociedad en la aplicación de políticas.¹⁶

La Gobernanza entonces necesita participación e inclusión:

- Es un sistema de regulación formado por un conjunto de mecanismos de gestión de la sociedad en las cuales participan un gran número de actores colectivos. Estos mecanismos pueden estar más o menos institucionalizados dependiendo de varios factores como los temas alrededor de los que se constituyan, la diversidad de actores etc.

- Los actores que participan son interdependientes y organizados en redes. Entre estos actores hay instituciones estatales, agentes privados (mercado) y agentes de la sociedad civil. Igualmente puede haber actores de diferentes ámbitos o escalas (actores locales, regionales, nacionales o supranacionales). Los diferentes actores tendrán más o menos peso según como se hayan constituido los mecanismos que conforman el sistema de gobernanza

- Hay múltiples escalas o ámbitos en las que operan estas redes de actores: desde la escala supranacional a la escala local. Las decisiones se toman también a distintas escalas.¹⁷

Basándonos en Rhodes, se puede definir la gobernanza como ‘redes inter-organizacionales y auto-organizadas’, de las cuales podemos destacar cuatro características planteadas por Elander:

- “Interdependencia entre organizaciones, incluidas organizaciones no estatales. Los límites entre sector público, sector privado y sociedad civil cambian y se vuelven más opacos.

¹⁶ *Ibid.*, p. 5.

¹⁷ *Ibid.*, p. 6.

- Hay una interacción continua entre los miembros de la red de actores debido a la necesidad de intercambiar recursos y negociar fines compartidos.
- Las interacciones siguen unas reglas del juego basadas en la confianza y reguladas por unas normas negociadas y aceptadas por los participantes en la red de actores
- Las redes son auto-organizadas y por lo tanto autónomas del Estado. Aunque el Estado no tiene soberanía sobre estas redes, puede dirigirlas indirectamente y de forma imperfecta.”¹⁸

Este sistema pretende una sinergia positiva entre los actores involucrados, en la cual todos ganan en un sentido ideal. Y si bien en sentido práctico pueden desarrollarse disensos importantes ante la contraposición entre las visiones de los sectores involucrados se llegara idealmente a un punto medio de encuentro entre las visiones que convezan y convengan a los involucrados.

Para Patrick Le Galés, la gobernanza se entiende como el proceso de coordinación de diferentes grupos sociales e instituciones para conseguir objetivos particulares, discutidos y definidos colectivamente en ambientes inciertos y fragmentados. Así que la gobernanza no hace solamente referencia a procesos políticos de acuerdos desde la cúpula para resolver un problema, sino que incluye instituciones, redes, directivas, regulaciones normas, usos sociales y políticos, actores públicos y privados, los cuales pueden contribuir desde su perspectiva a la estabilidad de una sociedad y de un régimen político, influenciando su orientación, su capacidad de dirigir y su capacidad de proveer de servicios y garantizar su legitimidad.

Patrick Le Galès, puntualiza que “la gobernanza también adopta una perspectiva institucional siguiendo una línea de pensamiento que intenta integrar los cambios económicos, políticos y sociales a diferentes escalas y privilegiando el territorio. Esta perspectiva sigue las aproximaciones de Max Weber y de Karl Polanyi que se pueden incluir dentro de una línea de economía política. Desde esta perspectiva se han analizado los factores determinantes en el éxito de las medidas sociales y políticas contra la exclusión social y la pobreza.”¹⁹

¹⁸ Ibid., p. 7.

¹⁹ Ibid., p. 7.

Paralelamente en el 2002 ONU-HABITAT definió la Gobernanza Urbana como: “La suma de los individuos y las instituciones, públicas y privadas, para planificar y gestionar los asuntos comunes de la ciudad. Es un proceso continuo a través del cual los intereses en conflicto o diversos pueden ser acomodados y se puede tomar acción cooperativa. Contempla las instituciones formales, así como los acuerdos informales y el capital social de los ciudadanos”.

Este gran bagaje de conceptos, autores y organizaciones internacionales que definen la gobernanza urbana, nos dan el parte aguas para poder comprender que en esencia la gobernanza es cooperación, y la entenderemos para fines prácticos, como lo entienden especialistas del Equipo de Metrópolis en Berlín integrado por;

Barbara Berninger del departamento de Desarrollo Urbano del Senado de Berlín, directora de la división de Asuntos Internacionales y de la UE, Lutz Paproth del departamento de Desarrollo Urbano del Senado de Berlín, división de Asuntos Internacionales y de la UE, Harald Ramm del departamento de Desarrollo Urbano del Senado de Berlín, división de Asuntos Internacionales y de la UE, Joachim Hucke del departamento de Desarrollo Urbano del Senado de Berlín, director de la unidad de Política de Vivienda, Michael Abraham quien es coordinador de proyectos, Metropolis – Berlín, y por supuesto Hanns-Uve Schwedler, director ejecutivo de la Academia Europea del Medio Ambiente Urbano (EA.UE), en Berlín y autor del libro donde se presenta dicha propuesta.²⁰

Entenderemos entonces a la “Gobernanza Urbana” como lo entiende este equipo de especialistas, como “Un enfoque de gestión. Se trata de la gestión de cuestiones transversales en la elaboración de políticas que traspasan las fronteras de los ámbitos políticos establecidos. Asimismo, incluye la gestión de la responsabilidad política dentro de una organización o sector. La gobernanza urbana integrada consta tanto de una integración horizontal entre sectores políticos (entre diferentes departamentos) como de una integración intergubernamental vertical (entre distintos niveles de gobierno), además

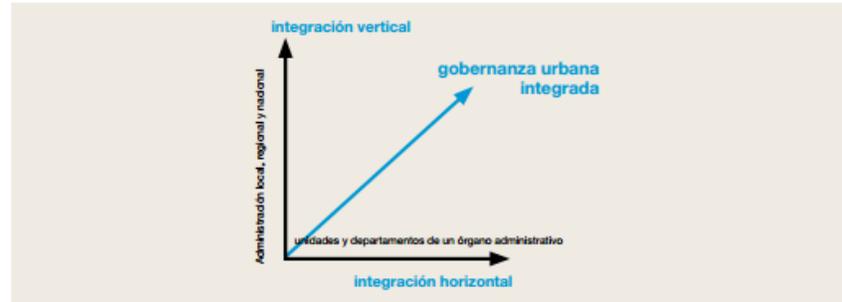
²⁰ Hanns-Uve, Schwedler., (2011) *Gobernanza Urbana Integrada, El camino hacia el futuro*. Berlín, Metrópolis, 2011., p. 11.

de traspasar fronteras administrativas (en dos sentidos: autoridades municipales-Administración regional/nacional y Administración-sociedad civil).

Figura 1.1. Integración de Políticas

³ R. Bellamy, A. Palumbo (eds.) (2010): *From Government to Governance*. Aldershot

⁴ cp. por ejemplo: Institute of Public Administration Australia (2002): *Working Together - Integrated Governance*; INTERACT - Integrated urban governance for the city of tomorrow (2004): *Urban Governance in Practice*. Final Report.



A pesar de esta ambiciosa definición, en los procesos reales puede observarse una jerarquía de enfoques cooperativos:”

- “Cooperación: A un nivel mínimo simplemente implica diálogo e información.
- Coordinación: Coherencia política, implica cooperación y transparencia, así como un intento por evitar conflictos entre políticas.
- Integración de políticas: Política y toma de decisiones conjunta; incluye diálogo, información, transparencia y esfuerzos por evitar conflictos de políticas (como en la coordinación), además de trabajo conjunto, creación de sinergias y uso de objetivos políticos comunes.”²¹

En otras palabras, la gobernanza urbana integrada, pretende ser una forma de desarrollar políticas coordinadas y horizontales, entre sectores sociales, privados, niveles de gobierno, departamentos, direcciones, secretarías e incluso organizaciones internacionales las cuales puedan gestionar, planificar, diseñar políticas urbanas y resolver problemas urbanos en un espacio y tiempo determinado.

Para ello, se el equipo de Berlín plantea un esquema piramidal de integración coordinada que refleja el sentido ideal en el que deben desarrollarse las interacciones en la gobernanza urbana.

²¹ Ibid., p11.

Figura 1.2. Pirámide de la Integración



Recuadro 1.1: El espectro de la integración de políticas

Gobernanza urbana integrada

- ↑ Estrategia de gobierno general para determinar asignación de fondos, políticas, metas y objetivos interdepartamentales.
- Establecimiento de prioridades de gobierno determinando prioridades y líneas políticas principales.
- Establecimiento de parámetros (por parte de un órgano interinstitucional) que definen lo que no deben hacer las organizaciones, en lugar de prescribir lo que deben hacer.
- Arbitraje de diferencias entre organizaciones si no se pueden resolver las diferencias de opiniones por otros medios.
- Búsqueda de consenso mediante la cooperación entre organizaciones a través, por ejemplo, de comisiones conjuntas y equipos de proyecto.
- Gobierno con una sola voz, evitando divergencias entre sectores y departamentos.
- Consulta con otros sectores y departamentos en el proceso de formulación de sus propias políticas o posturas.
- Comunicación con otros sectores y departamentos sobre cuestiones que puedan surgir y propuestas de acción.
- Toma de decisiones independiente por parte de cada sector y departamento.

Gobernando de forma fragmentada

D. Stead; M. de Jong (2006): Supportive Institutional Conditions for the Integration of Transport, Environment and Health Issues in Policy-making (adaptado por el autor).

* cp. D. Stead; H. Geerlings (2005): "Integrating transport, land use planning and environment policy. Views of practitioners from Denmark, England and Germany". *En: Innovation*, vol. 15, n.º 4, pp. 443-453.

Como se puede ver en el esquema anteriormente expuesto, la gobernanza urbana integrada ofrece diversas ventajas potenciales para aumentar la efectividad de la planeación urbana, la política urbana y habitacional, y las decisiones gubernamentales ante alguna problemática.

La gobernanza urbana integrada es un enfoque que propone interacciones y soluciones conjuntas que satisfagan a los sectores involucrados, aumentando probabilidades para un resultado a partir del consenso, evitando la exclusión y forjando un proyecto y una proyección en conjunto.

La propuesta es, que al vincular a distintos sectores, se puede conjugar visiones para crear planeación urbana y políticas urbanas benéficas para todos los involucrados.

De igual forma, la gobernanza urbana integrada se acopla a un tiempo y espacio determinado, cambiando progresivamente según las necesidades, las condiciones y por

supuesto los participantes, así como el grado de involucramiento de los mismos. En este sentido, la interacción que se da dentro del esquema de la gobernanza urbana integrada a partir del consenso y la coordinación intenta arreglar las diferencias de los involucrados. Así mismo. “favorece una mayor autonomía, capacita a los ciudadanos y apoya la responsabilidad de los ciudadanos ante la comunidad y ante temas locales.”²²

“El modelo interactivo de la gobernanza parte del consenso y la coordinación, indudablemente propone erradicar la fragmentación mediante la integración del abanico de sectores, organizaciones, instituciones y actores que puedan cooperar a desarrollar una mejor política urbana y habitacional.”²³

Pero además, en caso de disenso ante las diferencias de enfoques entre los sectores participantes, la gobernanza urbana propone e incluye el establecimiento de un mediador, un árbitro ante la cual se plantean los problemas y las diferencias, en este sentido el árbitro se encargara de encaminar las opiniones contrapuestas y los intereses contrapuestos al dialogo, tratando de dar propuestas que permitan resolver diferencias, intentando dar soluciones con la cuales estén de acuerdo todos los sectores involucrados, en el proyecto urbano y habitacional propuesto y establecida.

Así mismo, el colectivo Metrópolis de Berlín; propone que para lograr la gobernanza urbana se necesita de ciertos fundamentos los cuales pueden ayudar a construir objetivos integrales forjados por distintos sectores públicos y privados para la solución de problemáticas:

- Decisiones próximas a los ciudadanos y subsidiariedad, como principio en la ciudad: Las decisiones deben tomarse lo más cerca posible del lugar en cuestión (por ejemplo, barrios, colonias, pueblos), porque así hay más probabilidades de responder a las condiciones locales de la forma más apropiada posible.
- Enfoque sistemático: Lo que se necesita no es actuar sobre la base de un caso individual, sino estudiar lo que ya existe y determinar prioridades a la hora de abordar las distintas cuestiones.
- Acción integrada: Los problemas se abordan de modo holístico y a través de la cooperación entre los distintos departamentos especializados, porque así se crean efectos sinérgicos y se reducen los efectos secundarios negativos en medidas administrativas basadas en un departamento o sector concreto.

²² *Ibíd.*, p. 16.

²³ *Ibíd.*, p. 16

- Orientación al cliente o ciudadano: El público general no debe considerarse un objeto con el que hay que tratar mediante la acción administrativa, sino que se percibe como el cliente del Gobierno con sus intereses o necesidades particulares, a los que el Gobierno debe responder equitativamente.
- Participación pública: Las decisiones no se toman en el aislamiento del despacho, sino que todo el mundo interviene, los residentes locales y el público general, hombres y mujeres, jóvenes y ancianos.
- Habilitación y capacitación: Se apoyará a los grupos de interés que no sean capaces de articular sus necesidades suficientemente en la esfera pública, y se les fortalecerá.
- Todos los residentes, hombres o mujeres, migrantes o autóctonos, asumirán responsabilidad por sus acciones y por dar respuesta a las necesidades.
- Enfoque de gestión: Todos los órganos de gobierno adoptarán cualidades de gestión.
- La Subsidiariedad es el principio según el cual los asuntos deben ser gestionados por la autoridad competente más pequeña, de nivel inferior o menos centralizada.

Conclusiones:

Si basamos nuestras acciones en estos fundamentos y si se respetan las opiniones de los sectores involucrados, hay mayores probabilidades de que se forjen la interacción, el consenso y la coordinación, desarrollándose una mayor integración entre sectores, organizaciones, instituciones o actores incluidos en el consenso.

La gobernanza podría así transformarse en una oportunidad rectificadora de lo urbano, que podría solucionar algunos problemas presentes en la ciudad inmobiliaria de Tecámac, al menos podría dar solución a algunas de las consecuencias negativas de la política habitacional basada en las decisiones de las empresas inmobiliarias privadas.

Además la gobernanza urbana sería la oportunidad de reactivar la participación social casi inexistente en la toma de decisiones sobre el tema urbano en el municipio.

Pero, antes de pasar a la forma de aplicación de la gobernanza urbana integrada en Tecámac, será preciso exponer el desarrollo de la política habitacional y su

transformación en política inmobiliaria como influencia principal para que Tecámac se convirtiera en una ciudad inmobiliaria, así como sus consecuencias.

En la evolución de la política de vivienda del país, se identifican tres periodos diferenciados por el grado de intervención del Gobierno Federal en las distintas fases del proceso de producción de vivienda. Los periodos se caracterizan de la siguiente forma:

- I. Del Estado asistencialista, que inicia en 1917 y culmina en 1953, caracterizado por una intervención gubernamental centrada en la atención de la creciente demanda de vivienda urbana proveniente, principalmente, de la población trabajadora.
- II. Del Estado planificador, que comprende de 1954 a 1981, centrada en la producción masiva de vivienda de interés social a cargo de organismos públicos constituidos para el efecto, responsables de la gestión, producción y financiamiento de la vivienda.
- III. Del Estado constructor al Estado facilitador y promotor de lo privado, que abarca de 1982 a la actualidad, y que comenzó con la ampliación de las funciones y atribuciones del Gobierno Federal en materia de construcción, financiamiento y adquisición de vivienda, para elevar a rango constitucional el derecho a la vivienda digna, hasta llegar al alejamiento progresivo del Estado y la concesión de responsabilidades en política habitacional a las empresas privadas, las cuales propiciaron la facilitación, regulación y coordinación de los mecanismos para la producción y financiamiento de la vivienda, y convirtieron a la política habitacional en una política inmobiliaria.

Los dos primeros periodos son elementales para entender cómo se forjaron a nivel nacional las bases para el desarrollo urbano y la política inmobiliaria en México. Estas dos primeras generaciones de políticas urbanas y habitacionales influenciaron un proceso de urbanización en el territorio municipal, que transformarían a Tecámac progresivamente.

Por otro lado, la última generación de Políticas Habitacionales, es la que impulsa la construcción en gigantescos complejos habitacionales que compuestos por fraccionamientos y conjuntos urbanos transformaron a Tecámac en un municipio híbrido urbanamente, compuesto por un lado por los doce pueblos fundadores y las colonias populares y por el del otro lado, el nuevo Tecámac, fundado y desarrollado por empresas privadas con una lógica distinta a la tradicional, desembocando en una nueva forma de vida urbana, propiciando un panorama que parece poco sustentable.

Será necesario entonces, exponer y analizar las tres categorías con el objetivo de entender la naturaleza de las políticas habitacionales, ya que al entender la esencia de dichas políticas podremos entender por qué se ha desarrollado de esa manera en el país a en el Estado de México y por supuesto, en el municipio de Tecámac.

CAPITULO III.
ANTECEDENTES HISTÓRICOS
POLÍTICO-HABITACIONALES DE LA
CIUDAD INMOBILIARIA DE
TECÁMAC.

CAPITULO III. ANTECEDENTES HISTÓRICOS POLÍTICO-HABITACIONALES DE LA CIUDAD INMOBILIARIA DE TECÁMAC.

Primera Generación de Políticas Habitacionales en México.

Políticas Habitacionales con visión Asistencialista. (1917-1953)

Como lo iremos viendo a lo largo en la exposición de las tres generaciones de políticas habitacionales, la naturaleza actual del estado mexicano está determinada por dos factores fundamentales: en primera instancia el papel que el Estado asume en la conformación y consolidación del Estado Nacional, y por otro lado su función dominante en el desarrollo capitalista del país, un doble papel que determina la naturaleza y el carácter de sus instituciones y también de la naturaleza y el carácter de la políticas gubernamentales, incluyendo a la política habitacional.

Aunque este doble papel queda establecido desde la Constitución de 1917, “su origen puede ubicarse en el último tercio del siglo XIX, con el establecimiento del régimen Republicano y Liberal, y con mayor precisión con la dictadura porfirista que logro finalmente establecer las condiciones que llevaron a la configuración de un Estado nacional y perfilo el modelo de desarrollo capitalista de la economía.”²⁴

Es precisamente a partir de ello, que “el Estado mexicano se consolida, se seculariza, se erige como una entidad que alcanza a tener cierto control político militar sobre todo el territorio nacional, y asume un papel determinante en la creación de las condiciones generales para el desarrollo de la economía. Es también desde entonces que el carácter centralizado, nacionalista y de promotor económico del gobierno, perfila según Cosío Villegas en la naturaleza de los programas e inversiones públicas que ya se desarrollan desde el siglo XIX, y que continuaron, con características muy similares, una vez concluida la etapa armada de la revolución.”²⁵

²⁴ Villar Calvo, Alberto Javier., (2007) *Políticas de Vivienda en México, de la Constitución de 1917 a la Globalización*, Madrid., p. 28

²⁵ *Ibíd.*, p. 27.

Con base en esta herencia, en el fondo de la políticas urbanas o habitacionales que surgen después de la revolución mexicana está “la búsqueda de la autonomía política y económica del país, pero sin romper drásticamente con el sistema económico heredado, ni con el sistema internacional dominante, es un rompimiento reformista que sin transformar radicalmente el statu quo liberal y capitalista decimonónico, busca abrir campos de participación a los nuevos actores económicos y sociales que han quedado relegados al proyecto porfirista.”²⁶

“Al inicio del siglo XX, con la industrialización y el desarrollo del ferrocarril, comenzaron a nacer las primeras ciudades industrializadas de la República Mexicana que posteriormente a la época de la Revolución, se desarrolló un gran desplazamiento de las zonas rurales, la migración del campo para tener una nueva ubicación en las grandes ciudades se intensifico, generando la emergente necesidad de dar vivienda a una población que se incrementaba rápidamente. “Desde principios del siglo XX medidas legislativas y de política pública reaccionaron a la gran demanda de viviendas. Durante el Porfiriato se aprobó la Ley sobre Casas de Obreros y Empleados Públicos residentes en la ciudad de Chihuahua.”²⁷

En efecto, “la primera política que se desarrolla en el Valle de México data de 1904 a 1909, fue una política de fomento industrial que realizo el Gobernador Fernando González, a partir de ahí se configuraran las bases para un desarrollo económico de la región forjando las bases para el desarrollo industrial que al paralelo desemboco en estímulos fiscales para la producción, distribución y venta de productos del sector secundario, medidas que influyeron en el desarrollo urbano y demográfico.”²⁸

La migración y crecimiento urbano en el Valle de México en las primeras décadas del siglo XX, estuvo relacionado con la política porfiriana de “fomento al crecimiento industrial en la capital por lo que la inversión y la infraestructura que aproximadamente equivalió

²⁶ *Ibíd.*, p. 28.

²⁷ Sánchez Corral, Javier.,(2012) *LA VIVIENDA “SOCIAL” EN MÉXICO PASADO - PRESENTE - FUTURO?*. México. JSa, 2012., p. 15.

²⁸ *Zonas Metropolitanas, 200 años de realidades Mexiquenses.*, (2010) Tomo II. Colección Mayor, 2010., p. 18.

en 36 millones de pesos de la época, entre capital público y privado, según datos históricos.”²⁹

En este contexto, la migración de la población rural a las zonas urbanas en busca de oportunidades laborales y mejores condiciones de vida incrementaron rápidamente la necesidad de vivienda, por lo que las acciones del Gobierno Federal no se hicieron esperar y se enfocaron a la atención de las demandas de vivienda para los trabajadores que llegaban de diferentes zonas del país. “En 1916, por orden federal, los pagos de renta de vivienda se redujeron a la mitad y hasta tres cuartas partes de su valor; un año más tarde, se incorporó en la fracción XII, del artículo 123 de la Carta Magna la obligación de los patrones de dotar a sus trabajadores de viviendas cómodas e higiénicas.”³⁰ Incluso, “el Primer Jefe Constitucionalista, Venustiano Carranza, redujo los pagos de renta de vivienda a la mitad y hasta tres cuartas partes de su valor, y en 1917 se estableció en el texto original de la Constitución, en la fracción XII del artículo 123, la obligación a los patrones de otorgar a sus trabajadores viviendas cómodas e higiénicas. En el texto original de la Constitución se estableció la obligación a los patrones de otorgar a sus trabajadores viviendas cómodas e higiénicas.”³¹

Por ello, la conjugación de la Revolución significa el punto de partida para que la participación estatal en el tema de vivienda comenzara a desarrollarse, debido a que la Constitución de 1917 trajo consigo, la transformación en el ámbito económico y social, lo cual propicio “un gran desplazamiento de los habitantes, para tener una nueva ubicación en las grandes ciudades del país, lo que generó la necesidad de dar vivienda a una población que se incrementaba rápidamente.”³²

La política habitacional se inscribió así, en el conjunto de instrumentos que conformo y fue impulsado por el Estado Mexicano posrevolucionario de manera emergente, pero también para construir a la par una hegemonía que controlara los problemas existentes,

²⁹ *Ibíd.*

³⁰ Sánchez Corral, Javier., (2011) *La vivienda “Social” en México*, México., p. 14

³¹ *Ibíd.*, p. 18.

³² *Ibíd.*, p. 24.

lo que Octavio Paz menciona en reiteradas ocasiones como “Sistema Hegemónico de Dominación.”

Estos aspectos, han marcado el nacimiento de la política habitacional hasta la actualidad, la política habitacional para la consolidación hegemónica es uno de los puntos clave heredados de la “personalidad pos-revolucionaria, que de manera más estrecha ha estado siempre vinculada a su propio proceso de conformación, adquiriendo así, “su estructura orgánica y naturaleza corporativa, su orientación y objetivos clientelares, su carácter de instrumento de la hegemonía. Con este rostro y esta osamenta, la política habitacional se convertiría en uno de los principales medios a través de los cuales se construyó y configuro el espacio urbano en México.”³³

La política habitacional, aparecía como un paso primordial para la construcción de un pacto social con los trabajadores que migraron a la ciudad, en el cual se debían ver reflejados los intereses de los sectores sociales y económicos del país, con esta fórmula es como precisamente la elite compuesta por los caudillos, una elite político-militar-constitucionalista, desarrollo una política habitacional obrera en el contexto constitucional basado en una nueva ideología liberal, nacionalista y corporativa, creándose las bases de la hegemonía de un grupo político, que como único grupo hegemónico es el que ofrecía un proyecto viable o probable de nación en el cual se proyectaban gran parte de los intereses de los sectores, reflejándose también la política de casa-habitación para la consolidación del Estado nación, una política inmobiliaria que podría darle legitimidad al proyecto económico capitalista que se tenía en mente la nueva elite, sin embargo el carácter de la política habitacional desde el primer momento se desarrolló bajo una lógica asistencialista.

“Con el triunfo constitucionalista, se pudieron edificar las bases sobre los cuales se soportara la representatividad hegemónica de México, por lo que la administración de lo urbano y habitacional se vincularon desde el principio con esta lógica. Es indudable que con el movimiento revolucionario hubo la sustitución de un Estado centralista-autoritario

³³ Villar, op. cit., p. 326.

por uno de corte centralista-populista, hubo cambios en el tipo de instituciones, en sus fines y, particularmente, en los instrumentos de operación de estas, sin embargo, permanecieron los fines del Estado que ya se perfilaban desde la restauración republicana, y con más claridad desde el porfiriato: la promoción del capitalismo como modelo económico, y el fomento a la formación de capitalistas mexicanos como empresarios independientes y fundamento de un desarrollo económico nacional.”³⁴

De esta manera, “la acción gubernamental en materia de vivienda en México, fue de la mano de la consolidación definitiva del Estado Nacional, de la definición capitalista de la economía mexicana, del surgimiento y consolidación orgánica de la clase empresarial y de las alianzas y acuerdos entre el Estado y la clase trabajadora y las emergentes clases medias. Son estas las condiciones que determinaron no solo las características del problema habitacional, sino la misma naturaleza de las políticas de vivienda que se impulsaron de manera directa desde el propio estado, son ellas las que definen el camino, sus cambios y, en definitiva su comportamiento a lo largo del siglo XX.” ³⁵

Desde esta perspectiva, es considerada la naturaleza de la Política habitacional como un “instrumento de control y/o legitimación de un Estado clasista, o como un instrumento de justicia social de un Estado neutro para ser percibido más como un mecanismo hegemónico del Estado Mexicano que es el resultado de formas en que gobierno y sociedad civil establecieron sus vínculos y relaciones.” ³⁶

La política habitacional, aparte de ser un instrumento de dominación económica o de control político, es un instrumento de equilibrio social destinado a apaciguar inconformidades de los sectores sociales, un aparato asistencialista, por lo que “las políticas habitacionales son, finalmente, el resultado de una forma específica de ejercicio de poder y una forma concreta de articulación, entre el aparato gubernamental y los

³⁴ *Ibíd.*, p. 25.

³⁵ *Ibíd.*

³⁶ *Ibíd.*, p. 26.

diferentes sectores sociales y económicos, atendiendo a las condiciones específicas del bloque histórico.”³⁷

En esta sincronía de constitución de la hegemonía, también se comenzaron a desarrollar acciones a nivel estatal, prueba de ello es que en el año de 1919, “se emite la primera Ley Orgánica municipal del Estado de México, la cual configuro el territorio estatal en 119 municipios, distribuidos en 16 distritos rústicos y judiciales, división que tuvo la finalidad de agilizar el quehacer gubernamental, constituyéndose los distritos como autoridades intermedias entre el municipio y el Gobierno Estatal.”³⁸

- Distrito de Cuautitlán compuesto por siete municipios.
- Distrito de Chalco conformado por doce municipios.
- Distrito de Texcoco integrado por once municipios.
- Distrito de Tlalnepantla constituido por ocho municipios.
- Distrito de Zumpango caracterizado por cinco municipios.

Para Tecámac, resulta significativo el Distrito de Otumba ya que antiguamente formaba de ese espacio distrital, integrado formalmente y antiguamente por Otumba, Otumba de Gómez Farías; Nopaltepec, Nopaltepec; San Martín de las Pirámides, San Martín de las Pirámides; Axapusco, Axapusco; Temascalapa, Temascalapa; y Tecámac, Tecámac de Felipe Villanueva.

En los años veinte, ante las primeras olas de migración que se desarrollaron alrededor de la ciudad de México, Tecámac es básicamente un municipio plenamente rural en el cual se inicia como en varias zonas del país, el reparto agrario, el cual afecta a las Haciendas de Ojo de Agua, La Redonda, Santa Lucía y San Martín, por otro lado comienza a elevarse el índice educativo por medio de la capacitación a docentes y construyendo escuelas.

³⁷ *Ibíd.*, p. 27.

³⁸ Martínez Vilchis, José., (1999) *Desarrollo y Planeación Urbana de los Gobiernos Locales. Aportes al Estado e la administración Urbana*, Toluca, Revista Quivera, Tomo I., p. 138.

Históricamente según el vocero municipal de Tecámac, Granillo Bojorges, una primera señal de conectar el entorno rural con el urbano es el comienzo de la pavimentación de la carretera México – Pachuca, una arteria urbana que hasta la fecha atraviesa y da vida urbana y comercial al municipio de Tecámac, donde existían en los años 20, de 3 mil a 5 mil habitantes.

En los años 20s “se construyen también los caminos de tercer orden que comunican a los pueblos de San Jerónimo y San Pablo con la carretera México-Pachuca, en este contexto, como en todo el país en el municipio en Tecámac tampoco había planeación urbana, y se formaban en el municipio comisiones para atender las situaciones emergentes y de primera necesidad del municipio, en otras palabras el municipio iba resolviendo problemas y necesidades conforme se iban presentando en su entorno.”³⁹

“En 1922, se integra en Tecámac la comisión agraria para el levantamiento de un censo en los pueblos de Ozumbilla, Xolox, San Jerónimo y el barrio de San Pedro. Se solicita a los hacendados del municipio datos sobre el número de ganado con que cuentan para integrar la estadística respectiva.”⁴⁰ Tecámac, como lo repetimos anteriormente era en esa época un municipio plenamente rural y las primeras iniciativas ciudadanas obviamente se desarrollaban con el objetivo de resolver problemas rurales y del campo.

El cronista municipal Granillo Bojorges, narra que Tecámac en el contexto de los años 20s, aun realizaba acciones para mejorar el entorno existente, por un lado suprime la estación ferrocarrilera de Santa Ana y por el otro, consigna la existencia del manantial de Ojo de Agua, que irriga amplias áreas de sembradíos; así mismo se prohíbe la caza del pato utilizando el sistema de “armadas.” Además, menciona que en los charcos existentes en la jurisdicción municipal; se establece en Xolox la importante fábrica de sombreros “El fuerte del Palmar”, que forma una dinastía en la producción de sombreros en dicho pueblo.

³⁹Granillo Bojorges, Nestor., (1998) *Tecámac Monografía Municipal*, AMECRON e Instituto Mexiquense Cultural., p. 90.

⁴⁰ Ibid., p. 90.

Posteriormente, una acción importante en materia de comunicación se da a medidos de la década de los 20s, con el inicio del desarrollo de uso de camiones y automóviles, como medio de transportación; “se amplían varias calles y callejones de distintos pueblos para tener una mejor vialidad; son segregadas de la parroquia de Tizayuca, las iglesias de Reyes Acozac y San Lucas Xolox; se construye el puente en “la barranca del muerto” en San Jerónimo.”⁴¹

De igual forma dice Granillo; “se arreglan y amplían los jagüeyes o aljibes para conservar el agua que utilizan los habitantes de los diferentes pueblos del municipio y en los años 28-29 se instaura el primer periodo bianual de la administración municipal, siendo Presidente el C. Vicente Cruz; se mejora el camino de terracería Reyes Acozac – Zumpango.”

Sin embargo, en el contexto nacional, en México ya existía para 1925 “la presión de las organizaciones de maestros, del sindicato de limpia de la Ciudad de México y de los Empleados de Aguas Potables, tanto que el Gobierno Federal estableció mecanismos legales y administrativos para materializar las disposiciones constitucionales de 1917, particularmente para la atención de las necesidades habitacionales de los trabajadores al servicio del Estado, expidiendo la Ley Federal de Pensiones y creando la Dirección de Pensiones Civiles. Además de sus atribuciones en materia de seguridad social y pensiones, la dirección inició el otorgamiento de préstamos hipotecarios a trabajadores al servicio del Estado para construcción o adquisición de vivienda.”⁴² Paralelamente se crea en México la Dirección de Pensiones Civiles, teniendo, entre sus principales atribuciones, la de otorgar créditos a los trabajadores del Estado para la construcción o adquisición de vivienda.”⁴³

⁴¹ Ibid., p. 90.

⁴² Secretaría de Desarrollo Social., (1996) *Programa Sectorial de Vivienda 1995-2000*, Capítulo I. La Vivienda en México: Un Panorama General, I.1. Evolución de la Acción Habitacional, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de junio.

⁴³ Sánchez Corral, op. cit., p. 14.

“En 1929, el Área Urbana de la Ciudad de México (AUCM) seguía creciendo y se expandía hacia al norte por el rumbo de Villa de Guadalupe, por el oriente hacia el lago de Texcoco, por el sur hacia la Calzada de Tlalpan y por el poniente hacia la avenida Paseo de la Reforma, donde se desarrollaron colonias como Lomas de Chapultepec.”⁴⁴

Es así como surge la primera ley de planeación en 1930, aunque para María Teresa Sánchez Salazar, José María Casado Izquierdo y Gerardo Bocco Verdinelli del Instituto de Geografía de la UNAM, “es a partir del decenio de 1940 y durante los siguientes treinta años que se implementaron políticas de planeación con enfoque territorial encaminadas a dar respuesta a los problemas derivados de la aplicación del modelo de desarrollo socioeconómico basado en la sustitución de importaciones adoptado por el gobierno mexicano a partir de la posguerra. Dichos problemas pueden sintetizarse en tres grupos: a) los desequilibrios regionales provocados por el proceso de concentración industrial, principalmente en los centros urbanos de México, Guadalajara y Monterrey; b) el crecimiento urbano acelerado y desordenado asociado a dicho proceso; y, c) la intensificación en la explotación de los recursos naturales, agua, suelo, vegetación y recursos minerales, con el consiguiente deterioro ambiental.”⁴⁵

En este sentido, la conformación de la planeación en México surge de manera emergente por desequilibrios, desordenes y exigencias de la población, la problemática es la que impulso a conformar la Ley general de Planeación, ley que no fue creada en base a relaciones vinculantes e interactivas de coordinación entre la sociedad civil, si no bajo relaciones dirigidas por el gobierno para atender las exigencia de los trabajadores a manera de asistencialismo para resolver el conflicto existente ante el crecimiento urbano desordenado y forjar la hegemonía para que las relaciones estén subordinas al control central, en otras palabras se trata de dar gobernabilidad a la cuestión urbana.

⁴⁴ Zonas Metropolitanas, op. cit., p 35.

⁴⁵ Sánchez Salazar, María Teresa,* Casado Izquierdo, José María * y Bocco Verdinelli, Gerardo., (2013), *La política de ordenamiento territorial en México: de la teoría a la práctica. Reflexiones sobre sus avances y retos a futuro.* México. UNAM., p. 23

La gobernabilidad entendida como la entiende el Doctor Jaime Espejel Mena, catedrático de la UAEM, como “la capacidad de gobernar de forma eficaz y legítima. Es la posibilidad que tiene el gobierno de mandar, ser obedecido y de contar con la aceptación de la sociedad. Los actos de gobernabilidad pueden estar asociados con la posibilidad de conformar y ejecutar políticas públicas y acciones colectivas capaces de resolver problemas particulares y con ello desarrollar un territorio.”⁴⁶

La emergencia, no estuvo peleada con la coerción y el dominio de una elite hegemónica, la política habitacional según Alberto Javier Villar Calvo, fue utilizada en ambos sentidos, pese a que su carácter esencial corresponde con el de los instrumentos propios de las relaciones de consenso entre el Estado y la Sociedad Civil, y por lo tanto está en la esfera del bloque hegemónico.

La pobreza y la crisis de vivienda, dieron la oportunidad de coerción para forjar una hegemonía bajo un consenso dirigido, que llevo al Ejecutivo Federal, “el 20 de febrero de 1933 a crear el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, SA., la institución que hoy conocemos como Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Snc. (Banobras).”⁴⁷ “Con el propósito de producir y mejorar las viviendas obreras, así como de impulsar el desarrollo urbano, como institución fue la responsable de otorgar créditos para la construcción de habitaciones y para la realización de obras y servicios públicos”⁴⁸ y “paralelamente promover y legitimar mediante la política habitacional al Estado, “con ello surgió la vivienda pública, cuyo diseño fue estructurado por el Gobierno Federal.”⁴⁹

Así, se considera que la función de las políticas habitacionales corresponde con el carácter que Gramsci le reconoce a la hegemonía, es decir que “actúa como principio articulador entre el mundo de las relaciones propias de la estructura económica y las

⁴⁶ Espejel Mena, Jaime., (2013) *Los Fundamentos Político Administrativos de la Gobernanza*, México, Fontamara., p. 197.

⁴⁷ Sánchez Corral, op. cit., p. 14.

⁴⁸ Barros Sierra, Manuel., (2017) *Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., Organización y funcionamiento.*, (<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/rap/cont/6/pr/pr9.pdf>) p.1.

⁴⁹ Sánchez Corral, op. cit., p. 14

propias de la superestructura ideológico política, en el marco general que caracteriza a un bloque histórico.”⁵⁰

En otras palabras la política habitacional tiene cuatro características básicas;

1. “Nace en el entorno de la concentración política entre las elites político-militares y algunos sectores de la sociedad civil (principalmente un sector importante de los obreros organizados y parte de las clases medias).
2. Se desarrollan en paralelo del Estado mexicano, atándose a la propia dinámica de su organización jurídica e institucional, abarcando aun número creciente de sectores sociales.
3. Su devenir estuvo vinculado de manera directa a diferentes factores, tanto de orden político como a los asociados con la transformación cualitativa y cuantitativa de la base productiva del país, y
4. Sus instituciones e instrumentos de actuación (jurídicos y financieros), así como el tipo, naturaleza y número de agentes involucrados en su realización cambió de forma permanente amoldándose a las propias transformaciones del bloque histórico.⁵¹
5. Desde este punto de vista, asignar amplias atribuciones al Estado en materia económica y precisar los mecanismos de su intervención en diferentes campos de la vida socio-económica nacional, aparecía como una derivación lógica y necesaria de su función hegemónica y como un medio indispensable para ejercerla, era el paso indispensable para conformar una sociedad civil corporativa, ante la cual el gobierno interviniera en la solución de conflictos sociales a través del establecimiento de los mecanismos de negociación con los representantes de los distintos sectores de la población nacional.”⁵²

A partir de este carácter corporativo adjudicado a la sociedad, era posible y también necesario que la intervención del Estado se diera sin atender las demandas específicas de los individuos, si no en función de los intereses de los grupos sociales, atendiendo a situaciones coyunturales que afectaban la vida a algunos sectores. “En este contexto, ciertos problemas relacionados con las disfuncionalidades del sistema, tales como el de la vivienda, no fueron percibidos como problemas estructurales que afectaban a todos los individuos de la sociedad y que, por lo tanto, tuvieron que ser incorporados dentro de los derechos individuales, ante los cuales el estado debería aprender políticas gubernamentales de carácter universal.” ⁵³

⁵⁰ Villar, op. cit., p. 35.

⁵¹ Villar, op. cit., p. 37.

⁵² Ibid., p. 287.

⁵³ Ibid.

La vivienda se atendió como una demanda obrera y colectiva que se gestó desde la revolución y esas demandas se atendieron como una cuestión vinculada con las relaciones corporativas entre capital y trabajo, que permitían atender de alguna forma a las demandas obreras, y aunque se dio manera incipiente, la difusión pos-revolucionaria fomento a nivel nacional que se estaban dando respuesta a las exigencias obreras.

En este esquema, "el congreso de la unión aprobó la Ley de planificación y Zonificación del Distrito Federal en el mes de Enero de 1933, con el objetivo de planear e impulsar obras."⁵⁴

"Ante las acciones gubernamentales realizadas en las primeras décadas de este siglo, los arquitectos incursionaron en el diseño habitacional destinado a las clases sociales trabajadoras del país. De esta manera, se favoreció el aumento de población en los centros históricos de las ciudades y al mismo tiempo la aparición de barrios nuevos, generados por la población trabajadora en la periferia de las ciudades. Junto a estos fenómenos apareció la vivienda pública, primero en la Ciudad de México y más tarde en otras localidades del país, cuyo diseño fue auspiciado por el Estado. En los años 20 el arquitecto Juan Seguro construyó el edificio Isabel, y unos años después, en 1935, el edificio Ermita en el Distrito Federal, unos de los primeros edificios obreros. La importancia de crear viviendas para trabajadores siguió creciendo, y en 1929 y 1932 se celebraron los primeros concursos con el intento de mejorar y densificar las viviendas obreras. Entretanto, otras resoluciones políticas fueron aprobadas. En 1934 un decreto presidencial facultó al Departamento del Distrito Federal para construir viviendas destinadas a sus trabajadores de ingresos mínimos."⁵⁵

Podemos decir entonces, que el corporativismo influenció fuertemente el desarrollo de la política habitacional, ya que con esta etapa, el sistema político económico social tiene una constante intervención del Estado, la cual influenció la conformación de organismos que integraban tanto a empresarios como a trabajadores, con el objetivo de evitar desacuerdos, desarrollando además medidas asistencialistas que atendiesen o

⁵⁴ Ugalde, Vicente., (2010) *LA COORDINACIÓN INSTITUCIONAL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN MÉXICO*. Revista de Geografía Norte Grande, Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales, El Colegio de México., p.109

⁵⁵ Sánchez Corral, op. cit., p. 14.

simularan atender las necesidades de dichos sectores, lo cual fue acompañado por una política habitacional que aligeró aún más las divergencias y logro darle legitimidad al Estado Mexicano.

“La legitimidad no solo se fundó en la representación política, sino también en las prestaciones sociales públicas gestionadas e impulsadas por el gobierno y que sitúa en el terreno de los principios,”⁵⁶ el corporativismo contribuyo a que los sectores sociales se sintieran incluidos y atendidos, legitimando así la plataforma en materia habitacional, legitimidad que propicio que se diera cierta gobernabilidad en el ámbito habitacional.

El problema de la vivienda quedaba establecido así en “el marco del ejercicio de la hegemonía, en el de los mecanismos de conciliación entre los diferentes grupos y sectores económicos y sociales, en donde el Estado asumía un papel hegemónico gracias a su posibilidad de intervenir de manera decisiva⁵⁷ para legitimar y conseguir gobernabilidad.

La gobernabilidad según Arbos y Giner, “es la cualidad propia de una comunidad política, según la cual sus instituciones de gobierno actúa eficazmente dentro de su espacio de un modo considerado legítimo por la ciudadanía, permitiendo así el libre ejercicio de la voluntad política del poder ejecutivo mediante la obediencia cívica del pueblo.”⁵⁸

Según el doctor; Jaime Espejel, “La gobernabilidad presenta cuatro dimensiones: 1) legitimidad/eficacia, para tener legitimidad no sólo basta que sea elegido popularmente, si no que tenga el apoyo de la sociedad, así como la eficacia en hacer cumplir acciones en beneficio de la sociedad, 2) las presiones, demandas del entorno gubernamental y la carga de responsabilidades, estas a su vez pueden emanar de: la esfera externa del propio estrado, y del mismo entorno estatal de gobierno; 3) la restructuración corporativa

⁵⁶ Espejel, op. cit., p. 199.

⁵⁷ Villar, op. cit., 288.

⁵⁸ Arbos, Xavier y Salvador Giner (2004), *Tratado de la Ley, tratado de la justicia, gobierno de los príncipes*, México, Porrúa., p. 13.

de la sociedad civil, al evolucionar la sociedad civil propicia el nacimiento de diversas organizaciones como los sindicatos, y 4) la expansión y el cambio tecnológico, es un proceso que se intenta planificar y controlar, no obstante, éste posee una dosis de imprevisibilidad que desorganiza de una manera sistemática el ámbito del orden social y los proyectos gubernamentales y, a su vez, tiene repercusiones demográficas, ecológicas y sociales.”⁵⁹

Es precisamente en la dimensión número cuatro, en el planificar para controlar donde se encuentra la herramienta que constituyó una política habitacional subordinada a intereses de la hegemonía, que descarto la coordinación y la participación social remplazándolas por la justificación social dirigida, desembocando así en el libre albedrío de la elite que dirige la política habitacional, guiando la política habitacional hacia sus intereses sin importar la sustentabilidad de dicha política y las repercusiones en el entorno urbano que traerá, la política habitacional se convirtió así en una cuestión clientelar que resolvía acuerdos corporativos.

En 1940, “México entró en guerra contra el eje Berlín Roma-Tokio, y se decretó la congelación de rentas de viviendas para habitación, en ese mismo año, se integró el Comité Intersecretarial de la Habitación para los trabajadores,”⁶⁰ y “a mediados de 1940 se dio inicio un proceso de desconcentración de la población del Distrito federal hacia los municipios e Tlalnepantla y el actual Nezahualcóyotl, tendencia que se agudizaría durante la década de 1950,” ⁶¹ provocando que la población de los municipios se conurbará a la ciudad de México en 1940 de la siguiente manera; “Ecatepec 10, 501 habitantes, Chimalhuacán 7, 399, Tultitlan, 6 638, la paz con 3,052 habitantes.” ⁶²

⁵⁹ Espejel, op. cit., p. 199.

⁶⁰ Sánchez Corral, op. cit., p. 15.

⁶¹ *Ibíd.*, p. 39.

⁶² *Ibíd.*, p. 40.

A partir de dicha conurbación surge La ley de Planeación y Zonificación del Estado de México promulgada el 30 de Diciembre de 1942, que “establecía que los ayuntamientos, en cooperación con el gobierno del Estado de México procederían a ejecutar la zonificación de las ciudades y sus poblaciones mediante Planes Reguladores. Con esta ley se regula lo concerniente a volúmenes de construcción, espacios libre de edificios, alturas y restricciones de construcción, entre otros aspectos de importancia vigentes al día de hoy.”⁶³

Nuevamente el gobierno, en este caso, el gobierno del Estado de México a partir del crecimiento desordenado, tuvo que implementar una medida para controlar la urbanización y el crecimiento de casas desproporcional que se estaba desarrollando alrededor de la ciudad de México. Las medidas obedecieron nuevamente a la necesidad de legitimar y constituir la hegemonía del Gobierno del Estado de México, más que la planeación sustentable y coordinada entre los sectores político, social y privado.

Pero además, los Planes Reguladores, también proporcionaron la posibilidad a ciertos grupos de constituir su hegemonía en los diferentes Estados de la República Mexicana e incluso a nivel local. Elites locales que facilitaban espacios de vivienda y constituían su control político y económico progresivamente.

Ante dicha configuración histórica de carácter hegemónico, “en el año de 1942, se fundó el Banco de Fomento a la Vivienda y el 19 de enero de 1943 se creó el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) por decreto presidencial del entonces Presidente de la República, el General Manuel Ávila Camacho, para brindar seguridad social a los trabajadores.”⁶⁴ “El IMSS se constituyó para brindar seguridad social a los trabajadores, aunque en sus inicios, también proporcionó vivienda a sus derechohabientes, principalmente en la modalidad de arrendamiento. Estos programas habitacionales fueron el primer modelo de asistencia directa gobierno-trabajador, cuya cobertura se

⁶³ *Ibíd.*, p. 38.

⁶⁴ Sánchez Corral *op. cit.*, p. 15.

limitó a los elementos de las fuerzas armadas, empleados federales y a trabajadores del IMSS y del Departamento del Distrito Federal.”⁶⁵ “Con objeto de favorecer a los sectores populares en materia de vivienda, entre 1942 y 1948, se decretó el control de alquileres de bajo costo, y se determinó que las rentas no sobrepasaran un monto establecido y quedarían “congeladas”.⁶⁶

En este contexto de planificación urbana descentralizada, es cuando “se da la ocupación del ex lago de Texcoco, como una posible salida a la problemática de crecimiento urbano desordenado, así mismo, se da la construcción del bordo de Xochiaca en 1945. Las primeras colonias en esa región aparecieron entre 1945 y 1947. La Juárez Pantitlán, La México, La colonia del Sol y el Barrio de Juárez Pantitlán o san Juan. El presidente Manuel Ávila Camacho, quien gobernaría el país durante los años de 1940 y 1946, decreto como de utilidad pública el establecimiento de familias en esa zona, lo que impulso asentamientos en la Colonia México.”⁶⁷

Se desarrolla, “la construcción de la Colonia Estado de México en el año de 1948, declarando además urbanizables al sur del ex lago de Texcoco, entre el bordo de Xochiaca y la zona limítrofe del Estado de México y el Distrito Federal. Esta colonia se encontraba en la jurisdicción del municipio de Chimalhuacán, distrito de Texcoco y actualmente forma parte del municipio de Nezahualcóyotl.”⁶⁸

Por otro lado, “el Centro Urbano Presidente Miguel Alemán, de Mario Pani en 1949, marcó el principio de una serie de desarrollos que pretendían la solución al problema de

⁶⁵ Secretaría de Desarrollo Social., (2002) *Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006*, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de mayo.

⁶⁶ Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, *El Arrendamiento*, Biblioteca Virtual, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/78/art/art5.htm>.

⁶⁷ Centro de Información y Documentación de Nezahualcóyotl (2016), *Origen del Municipio de Nezahualcóyotl. Nezahualcóyotl*, Historia de una Gran Ciudad., p. 1.

⁶⁸ Espinosa Castillo, Maribel (2017) *Procesos y actores en la conformación del suelo urbano en el ex lago de Texcoco. Economía Sociedad y Justicia*. Vol. VIII, NÚM. 27, MAYO-AGOSTO. **El Colegio Mexiquense A.C.**

la vivienda. Desarrollos como éste se siguieron realizando durante varios años; como ejemplo tenemos el Conjunto Habitacional Nonalco Tlatelolco y el Multifamiliar Presidente Juárez en el Distrito Federal y los Condominios Constitución en Monterrey.”⁶⁹

Así mismo, “se desarrolla la planificación y construcción del fraccionamiento Valle de los reyes, en el entonces municipio de Chimalhuacán, perteneciente al Distrito de Texcoco en el año de 1949.”⁷⁰

A finales de los años 40s los municipios que tendieron a conurbarse en el Estado de México con la Ciudad de México contaban con la siguiente población: “Tlalnepantla, 10, 178 habitantes; Naucalpan, 9,809; Ecatepec de Morelos, 8,762; Chimalhuacán, 6,213; Tultitlan, 5, 869; Atizapán de Zaragoza, 3, 352 y la Paz, 2, 503 habitantes.”⁷¹

Tecámac era entonces una frontera rural que colindaba con el municipio ya conurbado de Ecatepec, por lo cual, se colocaba como un terreno propicio para la expansión urbana futura y como una salida gubernamental viable ante la expansión urbana desproporcional y desordenada que poco a poco iba incrementándose, y recibe por esos años un ejemplar de la gaceta de Gobierno en la que aparece publicado el Decreto No. 44, por el cual se da a conocer que en lo sucesivo “el municipio será reconocido con el nombre de Tecámac de Felipe Villanueva.”⁷²

En los años 40’s y 50’s, con la *Primera Etapa de la Política Habitacional asistencialista* donde se construye la hegemonía política “se da la aparición de algunas instituciones gubernamentales encargadas de fomentar la producción de vivienda, dándose una

⁶⁹ Sánchez Corral, op. cit., p. 16.

⁶⁷ Rodríguez Cerroque, Marco Antonio., (2014) *TRANSFORMACIÓN DE LA MOVILIDAD URBANA CON LA CREACIÓN DE POLOS DE DESARROLLO ECONÓMICO, ESTUDIO DE CASO "PLAZA COMERCIAL CIUDAD JARDÍN" NEZAHUALCOYOTL*, México, UAM Azcapotzalco., p. 35.

⁷¹

⁷² Granillo, Op. cit., p. 90.

aproximación a la problemática y a la necesidad de satisfacer con grandes cantidades de vivienda a una población creciente y carente de recursos, que en el caso de México se enfocó primeramente en los trabajadores. Estos primeros diseños de viviendas sociales respondieron a ciertos parámetros universales que se desplegaron en todo el mundo con el llamado Movimiento Moderno Internacional de Arquitectura.”⁷³

“Con la creación de estas instituciones gubernamentales responsables de fomentar la producción de la vivienda, se fortalecieron los esfuerzos por satisfacer las necesidades de vivienda de una creciente población carente de recursos, así, de 1929 a 1950, el número total de viviendas en el país pasó de 3,884,582 a 5,259,208, con una tasa media de crecimiento anual de 1.5%, ante una población que creció a la par de 16,552,722 habitantes en 1930 a 25,791,017 en 1950, lo que representó un incremento del 55.8%. El número de familias pasó de 4, 806,413 en 1940 a 5, 965,810 en 1950. Paralelamente, se concentró cada vez más la población en zonas urbanas: en una década, de 1940 a 1950, ésta pasó del 35.9% al 42.5% de la población nacional.”⁷⁴

La políticas y las instituciones para trabajadores funcionaron, “al PRI se integrarían las principales confederaciones y sindicatos industriales, la Federación de Trabajadores al Servicio del estado (FSTSE), la de gobiernos estatales y municipales (FSTSGEM), así como los sindicatos de los trabajadores de las empresas y organismos descentralizados, entre ellos los petroleros (STPRM), los ferrocarrileros (STFRM), los electricistas (SME), los cañeros (FNC), trabajadores del Seguro Social (SNTSS), y los trabajadores de la educación (SNTE).”⁷⁵

“La CNOP por su parte impulsada desde la propia presidencia de la República, busco llenar el vacío de los sectores populares urbanos y las clases medias al interior del partido oficial, agrupando a si los sectores que no estaban incorporados al sindicalismo oficial, ni

⁷³ Sánchez Corral, op. cit., p. 15.

⁷⁴ Coordinación General del Plan Nacional de Zonas Deprimidas y Grupos Marginados (Coplamar) (2000), *Vivienda, Necesidades esenciales en México*, Situación actual y perspectivas al año 2000, México, Siglo XXI editores.

⁷⁵ Villar, op. cit., p. 336.

al sector campesino, a través de alrededor de diez ramas, basadas en su mayoría en lazos de afinidad profesional.”⁷⁶

“El grupo hegemónico coordinó así, sus intereses con los intereses generales de los grupos subordinados y la vida del Estado se ve como un proceso de formación y desarrollo continuo de equilibrio inestable – en el plano jurídico, entre los intereses del grupo fundamental y los de los grupos subordinados. Los intereses de los grupos dominantes prevalecen en este equilibrio, pero hasta cierto punto, puesto que nunca pueden reducirse a intereses estrictamente corporativos.”⁷⁷

Sin embargo, en la zona metropolitana colindante a la Ciudad de México comienzan a desarrollarse fuertes cinturones de pobreza, sin descartar la migración constante, es así como termina esta primera etapa *de la Política Habitacional con Visión Asistencialista* para los trabajadores, y se da un proceso en los círculos académicos que se le denominó temporalmente como urbanización de la pobreza, debido a que perciben un desorden urbano que debía erradicarse, por lo que en el contexto político autoritario de los 50s y 60s se desarrollaron políticas que estaba enfocadas a eliminar los asentamientos y movilizar a sus ocupantes a nuevas viviendas, construidas por lo general lejos del sitio original, las cuales eran modernas y ejemplificadoras como modo de vida civilizado frente a las barriadas populares.

En este sentido, el Doctor en Urbanismo y Arquitectura de la Universidad de Chile, Sepúlveda Ocampo menciona que el Estado tuvo una intervención distinta a partir de los años 50s, cuando la pobreza urbana comienza a tener presencia en forma masiva, lo cual se manifestó en asentamientos irregulares que surgen con el proceso de industrialización sustantiva que generó una migración del campo a la ciudad y pequeños poblados-ciudad, desatando un acelerado proceso de urbanización principalmente en las capitales Latinoamericanas, que en pocos años desembocaría en regiones metropolitanas. Una gran parte de los nuevos habitantes urbanos no encontrarían alojamiento adecuado como

⁷⁶ *Ibíd.*

⁷⁷ Villar, *op. cit.*, p. 41

había ocurrido años anteriores, sumado a ello la pobreza urbana de los 60s empujo a los gobiernos a realizar medidas para afrontar la manifestación masiva del fenómeno, de esta manera se diseñaron políticas habitacionales centradas en programas de producción de viviendas públicas, lo cual configura una primera generación de políticas públicas de escala nacional definida desde las superestructuras centrales.

Para Sepúlveda, las políticas públicas relacionadas con la urbanización en la primera mitad del siglo XX se enfocaron a resolver los problemas de alquiler y renta de cuartos, en espacios de vecindad, inquilinatos, corticos, etc. Las interacciones y relaciones entre los tres órdenes de gobierno fueron nulas y la opinión de los obreros en el diseño fue inexistente. De esta manera la tendencia fue forjar leyes de regulación en el precio del alquiler. Paralelo a ello se desarrollaron fondos para la construcción de viviendas obreras, también llamadas “modelo” e “higiénicas”, pero con poco impacto cuantitativo. Para el doctor Sepúlveda La villa Obrera en torno a la fábrica fue el modelo del patronazgo industrial, en boga de esos años.

Segunda generación de Políticas Habitacionales

Políticas Habitacionales de Planeación

Y Administración de la Pobreza (1954-1981).

“Este tipo de políticas de segunda generación se basan en las propuestas del urbanismo moderno desarrolladas, con un fuerte impulso a la vivienda social, para ello se apeló a las formas cartesianas de resolución de problemas, desarrollándose aplicaciones tayloristas al espacio, donde la respuesta al problema, se sustentara en el trípode vivienda mínima conjunto habitacional-ciudad dormitorio. Esto constituirá la base técnica de lo que en Europa se denominó el sistema de provisión de vivienda pública, que se concibe a este corto periodo entre guerras, y tendrá su auge en la reconstrucción de posguerra.”⁷⁸

⁷⁸ Sepúlveda Ocampo, Rubén Patricio., (2016) *Un Análisis Crítico de las Políticas Nacionales de Vivienda en América Latina*. San José, Centro Cooperativo Sueco., p. 24.

El Doctor Sepúlveda menciona, que en este sentido la pobreza urbana representaría la principal preocupación y el problema de mayor importancia a resolver. Pero la dificultad de esta etapa emerge en penuria individual y problemas socio-urbanos, caracterizados por la degradación, la contaminación, enfermedades, pestes que son relacionados directamente con la cuestión de la vivienda, la vivienda como mercancía en constante valorización.

Si bien, por un lado el trabajo y el salario dotan de posibilidad al trabajador de tener acceso al alojamiento y subsistir, en sentido contrario no tener trabajo significa la vulnerabilidad e incluso la marginación. La cuestión social como parteaguas y el involucramiento del Estado para el aseguramiento social. El resultado de lucha social por los trabajadores organizados hacia el involucramiento del Estado en cuestiones de aseguramiento social, en palabras de Sepulveda; la constitución de la seguridad social (seguros de pensión y salud), para luego desarrollarse en otros campos, hasta configurar lo que se reconocerá luego como Estado Social a principios del siglo XX en los países Europeos.

Para el sociólogo español Manuel Castell, “El Estado Social, constituirá una mediación en la confrontación capital-trabajo, promocionando la inclusión social, mediante la construcción paulatina de un sistema de redistribución de la riqueza, lo interesante es que más allá de la seguridad social, el Estado pasara a desplegar acciones importantes sobre el ambiente construido, primeramente sobre el espacio público y después realizando obra pública para el consumo individual: la vivienda social.”⁷⁹

En América Latina incluyendo México, se forjaron una serie de políticas habitacionales en nombre de la modernidad, se desarrollaban las primeras acciones para combatir el problema de la pobreza en el medio urbano, tratando de erradicar los asentamientos irregulares e invitando a la población a habitar nuevos espacios habitacionales, cuya construcción era planificada y financiada por el Estado.

⁷⁹ *Ibíd.*, p. 24.

En este periodo la organización de los sectores sociales se desarrolló con una serie de oficinas de vivienda con rangos de secretarías que se complementaron con fondos nacionales y bancos hipotecarios, cajas de crédito, entre otros, tratando de desarrollar un sistema universal, basado en condiciones de derechos hacia con la población en condiciones de pobreza.

Esta iniciativa forjada por parte de la elite pos-revolucionaria, actuó como elemento articulador y permitió al Partido Revolucionario Institucional difundir ideas, valores, anhelos y principios sociales de vinculación y condiciones en las cuales se desarrolló la política habitacional, haciendo que esta política fuera aceptada colectivamente.

A este principio articulador es al que Gramsci denomina hegemonía, y es el marco en el que se da la relación entre el Estado y la sociedad civil, una relación que se fundamenta en la capacidad de dirección de los grupos sociales que juegan un papel fundamental en la esfera de las ideas y el desarrollo, y orientación del modelo económicamente dominante y de la políticas que impulsa dicho modelo.

El andamiaje hegemónico no dejó de estar presente a lo largo de la política habitacional, es un detonante que permitió al gobierno comenzar a desarrollar políticas de construcción de viviendas en la periferia de las urbes, políticas habitacionales que tenían como objetivos la erradicación de los asentamientos irregulares, la erradicación la pobreza urbana, el control del crecimiento desordenado alrededor de la ciudad de México, pero que también pretendían seguir consolidando la hegemonía de la elite proponiendo a la política habitacional oficial como un absoluto social legítimo y no debatible.

La política habitacional “como un absoluto que se legitima simbólicamente a un todo social, aquello en lo que se sustenta la lógica cultural, lo que impone el sentido de la vida social, lo que se convierte en motor de desarrollo y palanca fundamental de la reproducción social, lo que se auto-legitima poniendo fuera de la sociedad su existencia y sus leyes.”⁸⁰

⁸⁰ Léase a Méndez Berrueta Luis., (2004) *El carácter Sagrado de la Transición en México*, el Cotidiano.

La política habitacional con carácter de absoluto social promovido por la hegemonía pos-revolucionaria y priista forjada por medio del asistencialismo para erradicar la pobreza, por medio de la rutinización social, los hábitos y en general cualquier tipo de representación social que provenga de estructuras predeterminadas que condicionen la política habitacional, que propongan una condición ideal aceptable.

Ante la política habitacional hegemónica legitimada, surgió el desarrollo urbano de la región poniente del Valle de México hacia la década de 1950, fundando las colonias residenciales como Tecamachalco y Lomas de Chapultepec sección Fuentes, ciudad Satélite y su ampliación; Lomas Hipódromo, Ciudad de los Niños, Jardines de San mateo y su Ampliación, así como Lomas de Sotelo primera sección, en el municipio de Naucalpan. También se construyeron en la década de 1950 las colonias de Lomas de Chapultepec con cinco secciones, en el Distrito Federal; así como la sección Cumbres, en el municipio de Huixquilucan.

Es así, como en la segunda etapa de Política Habitacional de planificación y administración de la pobreza, desarrolla “en 1954 la primera ley condominal: la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales. Ante un constante incremento de la población en áreas urbanas, que requería de vivienda, el Gobierno Federal determinó conveniente fortalecer las medidas de coordinación entre los distintos organismos de vivienda instaurados. Para ello, en 1954, se creó el Instituto Nacional de Vivienda INVI, cuyo objetivo principal fue el de atender las necesidades habitacionales de los estratos sociales económicamente débiles”.⁸¹

Este organismo se convirtió en la primera institución dedicada específicamente al tema de vivienda, con funciones de planeación y coordinación de los diferentes órdenes de gobierno.

⁸¹ Sánchez Corral, op. cit., p. 16.

“Con la creación del INVI, el Gobierno Federal fortaleció su política de vivienda destinada a responder a las crecientes necesidades de habitación urbana. El principal objetivo de esta política consistió en promover y desarrollar programas de construcción y mejoramiento habitacional, coordinar acciones afines de los organismos públicos y adquirir, administrar y enajenar bienes raíces de sus patrimonios. Asimismo, inició el desarrollo de la vivienda vertical en conjuntos habitacionales denominados “departamentos” como nuevo prototipo de vivienda, a efecto de controlar el crecimiento con bajas densidades en las áreas urbanas.”⁸²

Con esta estrategia, se dio continuidad al “desarrollo de proyectos habitacionales en las grandes urbes, como el Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco y el Multifamiliar Presidente Juárez en el Distrito Federal y los Condominios Constitución en Monterrey.”

83

“En 1955, el Gobierno Federal incorporó a la administración gubernamental la Dirección de Pensiones Militares, con el objeto de otorgar prestaciones de servicios asistenciales a los empleados de las Fuerzas Armadas y tres años más tarde, Petróleos Mexicanos inició sus programas de vivienda.”⁸⁴

Sin embargo, las acciones que se enfocaron en resolver la situación marginal de las zonas urbanas y sus periferias, partían con una lógica que se centraba en dar casas sin tomar en cuenta la planeación sustentable. Se trataban de resolver las situaciones en tiempo y espacio, aunque fuera momentáneamente para mantener a las clases populares subordinadas y tranquilas, no obstante la zona urbana seguía creciendo de manera desproporcional, desorganizada y de forma irregular, y con ello la pobreza seguía incrementándose.

⁸² Cámara de Senadores (2004), *Iniciativa que contiene el proyecto de decreto que expide la Ley de Vivienda*, Exposición de Motivos, Primer Periodo Ordinario, Gaceta Núm. 85, 14 de diciembre.

⁸³ Sánchez Corral, op. cit., nota 4.

⁸⁴ Moreno Pérez, Salvador.,(2017) *Cámara de Diputados, Estudio sobre vivienda*, http://www.diputados.gob.mx/cesop/Comisiones/2_vivienda.htm

Este crecimiento acelerado comienza a tener influencia en Tecámamac a partir del año “1956 cuando el municipio de Tecámamac comienza a transformar su fisonomía rural, para dar paso a la urbanización y a la modernidad, a la par con el programa; un México más próspero, esta modernidad se inició con la electrificación de algunos pueblos.”⁸⁵ Un año después en 1957, por decreto de la Ley Orgánica, se ratifica que el municipio debe llamarse Tecámamac de Felipe Villanueva.⁸⁶

Poco después “en el año 1958, el secretario de la Defensa Nacional ordena iniciar los trámites con el fin de obtener la expropiación de 63 hectáreas pertenecientes a terrenos comunales de Tecámamac, en virtud de que son indispensables para las instalaciones de la Base Aérea Militar NO. 1 de Santa Lucía.”⁸⁷ En este sentido se comienza a transformar el uso del terreno ejidal y comunal para otro tipo de situaciones. Y se comienza a vislumbrar al menos desde la perspectiva de las fuerzas armadas a Tecámamac como un punto estratégico, puente entre varios municipios y tal vez un corredor urbano futuro que conectaría a Hidalgo con la zona metropolitana.

En ese mismo año “la Comisión Federal de electricidad da a conocer que el municipio está constituido por 12 pueblos, y solamente Ozumbilla y Reyes Acozac cuentan con energía eléctrica. Por ello, el 28 de Julio de 1958 se inician así los trabajos de electrificación de la cabecera municipal, levantándose el primer poste frente a los arcos mayores de la parroquia de Tecámamac, ese mismo día también, se colocó la primera piedra de la escuela primaria Doctor Gustavo Baz en la cabecera municipal.”⁸⁸

Paralelamente “el 7 de Noviembre de 1958, el gobernador de la entidad, doctor Gustavo Baz, inaugura varias obras en los pueblos de San Pedro Atzompa, Santa María Ozumbilla, Tecámamac Centro, Santa María Ajoluapan, Santo Domingo Ajoluapan, san Jeronimo Xonacahuacan, San Pedro Pozohuacan, Reyes Acozac y San Lucas Xolox,”⁸⁹

⁸⁵ Ganillo, Op. cit., p. 97.

⁸⁶ *Ibíd.*, p. 97.

⁸⁷ Ganillo, Op. cit., p. 90.

⁸⁸ *Ibíd.*, p. 97.

⁸⁹ *Ibíd.*, p. 97.

con lo cual se forja una acción política para transformar la vida rural en una vida moderna y urbana.

Desde la perspectiva de esta investigación, Tecámac comienza a ser un punto estratégico para desahogar el crecimiento urbano desordenado y el crecimiento poblacional alrededor de la ciudad de México. Tecámac junto con otros municipios comienzan a ser la opción más viable para tratar de darle algo de congruencia y organización a la pobreza y marginación urbana.

Por esos años en México, (1960) “la población había ascendido a 34, 923,129 habitantes, mientras que el número de familias era de 6, 784,093, cuyo promedio de miembros había pasado de 3.98 en 1930 a 5.15 en 1960. Para entonces, la concentración de la población en las zonas urbanas ya era mayor que en las rurales, al alcanzar el 50.7%.”⁹⁰

“En la década de los 60s, el Estado Mexicano decidió enfrentar la expansión del crecimiento económico, poblacional y de masivos procesos migratorios, que impulsaban mayores requerimientos de vivienda urbana y rural, sistematizando una política habitacional a partir de un conjunto de instituciones que se especializarían por sectores para atender las exigencias de vivienda en México.”⁹¹

El rápido crecimiento poblacional derivado de una tasa de crecimiento de 3.1% en el periodo 1950-1960 implicó mayores requerimientos de vivienda urbana y rural, ante lo cual, el Gobierno Federal estructuró una política de vivienda sobre la base de un conjunto de instituciones que habrían de especializarse por sectores poblacionales.

La elite hegemónica dirigente encarnada, es la única fuerza transformadora que hace posible que el status quo cambie, respondiendo parcialmente a las necesidades de los sectores sociales. En este sentido Buci Gluksmann menciona que “una hegemonía

⁹⁰ Auditoría Superior de la Federación (2012), *Evaluación Número 1164 “Política Pública de Vivienda,”* Mexico., p. 10.

⁹¹ *Ibíd.*, p. 16.

establecida hace avanzar al conjunto de la sociedad y adquiere así su función nacional, es decir la representación social. Esta fuerza transformadora se halla vinculada al reconocimiento de un carácter modernizador de la elite dirigente, como representante del progreso económico y social, es decir que una parte de su papel ético, deviene de su función como vanguardia social, como factor dinamizador de conjunto social.”⁹²

Esta fuerza transformadora crea para 1963, “el Programa Financiero de Vivienda (PFV), cuyo fin fue el de impulsar los programas de vivienda por medio de la canalización de los recursos ociosos de la banca privada, con el denominado encaje legal”, ⁹³ para la producción de vivienda de interés social. “El programa operó por medio del Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI), con la encomienda de establecer los criterios para otorgar créditos que aplicarían los bancos que financiaban vivienda, y del Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA), con la responsabilidad de ofrecer condiciones crediticias suficientes para el desarrollo y ejecución de programas de construcción de vivienda accesible a la población asalariada.”

⁹⁴

Gustavo Baz Prada, gobernador del estado de México, siendo recíproco con las medidas de la elite y refrendando la hegemonía impulsada, propicia que entre los años 1957 y 1963, se autoricen “115 fraccionamientos, de los cuales 102 correspondieron al Valle de México, 11 al Valle de Toluca y dos al resto de la entidad. A continuación se mencionan los municipios y el número de fraccionamientos autorizados en el Valle de México: Tlalnepantla y Naucalpan 25 cada uno; Ecatepec de Morelos, 11, Atizapán de Zaragoza, nueve; Nezahualcóyotl, siete; Tultitlan y Texcoco, cuatro; los municipios de Cuautitlán Izcalli, Tecámac, Coacalco de Berriozábal, Nicolás Romero, Atlanta y

⁹² Villar, op. cit., p. 43.

⁹³ Este mecanismo implicaba la aportación obligatoria del 3.0% del monto de los pasivos generados en las cuentas de ahorro a los programas habitacionales del Gobierno Federal; medida que, en principio, evitó el uso de recursos fiscales.

⁹⁴ Auditoría Superior de la Federación, op. cit., p. 10.

Cuautitlán, dos fraccionamientos cada uno; la y las Paz, Chalco, Tepetzotlán, Huixquilucan y Acolman, uno respectivamente.”⁹⁵

Con los dos fraccionamientos autorizados en Tecámac, el municipio comienza a vivir los efectos de la política habitacional nacional de desconcentración poblacional y desahogo urbano, si bien estos fraccionamientos todavía eran desarrollados por parte de los gobiernos y no de los privados, comienza a darse en el municipio el factor de casas de interés social para familias, abriendo la posibilidad a personas que no pertenecían al municipio de Tecámac a cambiarse para habitar los nuevos fraccionamientos.

Así es como Tecámac y una diversidad de municipios comenzaron a urbanizarse, hecho que impulsa en la década de 1960 la conformación de la Zona metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), en virtud de que el área urbana de la ciudad había rebasado los límites del Distrito Federal: De esta manera, “se determinó que Tlalnepantla, Naucalpan, Chimalhuacán y Ecatepec de Morelos fueron los primeros municipios que se conurbaron a la ZMCM. La población de las demarcaciones metropolitanas citadas y las que estaban en vías de conurbarse habían crecido a tasas superiores a 105, lo cual propició una expansión demográfica y urbana sin precedentes.”⁹⁶

Sin embargo, la zona conurbada desde su fundación y hasta a la actualidad, conformó factores del deterioro de calidad de vida de la población que migro hacia esta zona, la carencia económica, la problemática social y las transformaciones que experimentan las localidades de la región,⁹⁷ nacieron con la urbanización.

En el caso de Tecámac desde la década de 1960 “obtiene una fisonomía más urbana; a partir de la década antes mencionada y hasta la de 1980, el municipio de Tecámac

⁹⁵ FRACCIONAMIENTOS AUTORIZADOS EN EL PERIODO SEXENAL DEL GOBERNADOR DOCTOR GUSTAVO BAZ PRADA (1957-1963) base de datos Estado de México. Gobierno del Estado de México de Peña Nieto.

⁹⁶ Unikel S. Luis., (1966) *La Urbanización de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.*, p. 842.

⁹⁷ Moreno Sánchez, Enrique., (2014) *Vivienda de interés social y desarrollo urbano en el municipio de Chicoloapan, en Ciudad de México: problemáticas y perspectivas*, México, Universidad Autónoma Metropolitana., p. 81.

comienza a crecer, demográficamente de manera desmesurada,”⁹⁸ y desarrollándose paralelamente problemas urbanos de pobreza.

Incluso el incremento poblacional de Tecámac es claro, en 1960 se registra un total de 11, 971 habitantes, y para 1970 casi se duplica al registrarse un total de 20, 882 habitantes. De la década de 1960 a la de 1980, aumenta el número de habitantes en todo el territorio municipal, casi cuatro veces. Según el vocero municipal Granillo Bojorges, “las causas que originan este crecimiento se deben a dos factores importantes: primero, comienzan a crecer colonias o ampliaciones alrededor de algunos pueblos, y segundo se crean nuevas colonias con asentamientos irregulares, creadas con personas provenientes de la ciudad de México, municipios conurbados y Estados de la República.”

⁹⁹

“El 8 de Noviembre de 1961 se crea en México el Reglamento de Artículo 947 del Código Civil Vigente sobre inmuebles en Condominio que régulo los Derechos y las Obligaciones para la buena convivencia de los condominios.”¹⁰⁰ “Y en ese mismo año se dio la modificación a la Ley de Fraccionamientos de terrenos del estado de México el 30 de diciembre, reformándose el artículo 1 y 5, fracciones II, VI, VII, X, XI, así como el inciso A de la citada Ley, con lo cual se precisó el concepto de fraccionamiento y se determinó como obtener, si fuese necesario, el apego o deslinde judicial de los terrenos. Así mismo, se determinó que la donación a los municipios se hiciera con la intervención del ejecutivo Estatal y se estableció que el pago por las áreas vendibles sería destinado a la construcción, dentro del perímetro del fraccionamiento de edificios como mercados y delegaciones municipales y de policía. Además se reglamentó que las vialidades debían contar con ancho mínimo de 12 metros.”¹⁰¹

⁹⁸ Ganillo, Op. cit., p. 98.

⁹⁹ *Ibíd.*, p. 35.

¹⁰⁰ Palacio del Poder Ejecutivo., (1961) *Reglamento del Artículo 947 de Código Civil del Estado de México sobre Inmuebles en Condominio*, en Toluca de Lerdo, Estado de México, 8 de Noviembre.

¹⁰¹ *Ibíd.*

Por otro lado, “la ley de condominios, Obras públicas y Privadas del estado de México del 19 de Mayo de 1962 comienza a regir lo correspondiente a la vía pública; La organización, la coordinación y la ejecución de estudios y trabajo inherentes a las comunicaciones y obras públicas en la entidad, así como todo lo relativo a la autorización, ejecución, vigilancia y supervisión de obras de carácter privado. Se regula además lo relativo a la subdivisión de predio,”¹⁰² un paso importante para la política habitacional.

Así mismo, La Sociedad Hipotecaria Federal Constituida en 1963 inicialmente como Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi) y transformada en 2001 como Sociedad Hipotecaria Federal, comienza a impulsar el desarrollo de los mercados primarios y secundarios de crédito a la vivienda mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda - preferentemente de interés social - así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda a través de intermediarios financieros. La SHF estaba dirigida preferentemente a la población de ingresos medios y bajos. El valor máximo del crédito será el menor entre 500.000 Udis y el 90% del valor de la vivienda, excepto en los casos de créditos cofinanciados en que el crédito puede ser hasta del 95% de dicho valor. En este caso, el valor de la vivienda que se utilizará será el menor entre el valor de venta y el valor de avalúo. El plazo de pago es de 20 años para la adquisición de una vivienda nueva o usada. El intermediario financiero lo determina. La afectación salarial es del 33% máximo. El ahorro previo es, al menos, del 10% del valor de la vivienda, excepto en los casos de créditos cofinanciados en que el aporte mínimo es del 5%. Los créditos devengarán mensualmente una tasa de interés anual compuesta por la tasa que mensualmente dé a conocer Shf.¹⁰³

Aunque, antes de 1970 el entorno social en Tecámec no podía llamarse de ninguna manera urbano, pues su población, su jurisdicción y el ámbito público se limitaba a los doce pueblos que lo integraban: Santa Cruz Tecámec, San Francisco Cuautlihuicca, Santa María Ozumbilla, San Pedro Atzompa, San Pablo Tecalco, San Jerónimo Xonacahuacán, San Pedro Pozohuacán, Santa María Ajoloapan, Santo Domingo Ajoloapan, Reyes Acozac, San Lucas Xolox y San Juan Pueblo Nuevo, es un hecho que Tecámec era una frontera rural próxima a Ecatepec, municipio que ya era un municipio

¹⁰² *Ibíd.*, p. 72.

¹⁰³ Sánchez Corral, *op. cit.*, p. 28.

urbano y formaba parte de la Zona Metropolitana. Esta situación colocó a Tecámac como un terreno fértil para la urbanización y sobre todo para la construcción de viviendas.

“En Tecámac los cuadros políticos en el periodo anterior a 1970 provenían esencialmente de familias de agricultores, que habían tenido algún cargo de representación pública, y que gracias a su destreza en el manejo de las cuestiones políticas se hacían acreedores al privilegio de ser los candidatos oficiales en aquellas "elecciones sin opción". Todos los presidentes antes de Eduardo Bernal (1994–1996) habían salido de los comités de agua potable y de electrificación, o de los comités de padres de las escuelas, que se instauraron en las décadas de 1950 y 1960. De allí habían pasado a integrar las Juntas de Mejoramiento Cívico, Moral y Material (precursores de los Consejos de Participación Ciudadana), y en algunos casos habían ocupado el cargo de delegados en sus respectivos pueblos. Otros habían sido regidores o habían ocupado algún otro cargo de importante en administraciones anteriores. La política municipal, derivada de la dinámica de organización social de estos pueblos, estaba anclada en sus usos y costumbres, así no consideremos a dichas instituciones como parte de un sistema de cargos clásico.”¹⁰⁴

Sin embargo, en el contexto nacional la problemática seguía, “para 1970 la población había ascendido a 48,225,238 y el número de hogares a 9,816,633, mientras que el número de viviendas había pasado de 6,409,096 en 1960, a 8,286,369 en 1970, y en las zonas urbanas residía el 58.7% de la población nacional.”¹⁰⁵ Sin lugar a dudas como lo repetimos anteriormente esto influyó fuertemente a Tecámac dada su cercanía con la ciudad de México y el municipio de Ecatepec, que lo posicionaban como un municipio viable para la urbanización y como una salida viable ante el crecimiento desmedido que se estaba desarrollando en todas las zonas urbanas próximas a la ciudad de México.

Esta cercanía se vio reflejada de manera directa en Tecámac en el año de 1975, ya que se da una primera fase de crecimiento poblacional en el municipio. “El crecimiento demográfico se manifestó en dos formas: por un lado se formaron los primeros asentamientos masivos en terrenos de exhaciendas (las colonias 5 de Mayo y San Martín Azcatepec y el fraccionamiento Ojo de Agua), y por otro se intensificó el crecimiento hormiga alrededor de los pueblos; por ejemplo, en Tecámac se forman una serie de

¹⁰⁴ Correa Ortiz, Hernán (2010), Comunidades históricas en la gran ciudad: emergencia político-cultural en Tecámac, Estado de México. Nueva antropología vol.23 no.73, México jul./dic.

¹⁰⁵ Auditoría Superior de la Federación, op. cit. P. 11.

colonias en su aureola: la Nopalera, Santa María, Electricistas, Vista Hermosa, Isidro Fabela, La Palma, Educación.”¹⁰⁶

También “durante de la década de 1970, el municipio de Tecámac recibió una fuerte inmigración al crearse nuevos asentamientos en las colonias populares de San Martín Azcatepec y 5 de Mayo principalmente.” ¹⁰⁷

En este sentido comienzan los tintes de urbanidad, los 12 pueblos fundadores tenían a nuevos vecinos que provenían de otros Estados y municipios y se instalaron en nuevas colonias populares y fraccionamientos que progresivamente constituyeron la nueva urbanidad de Tecámac.

Muchos de estos habitantes de Tecámac fueron apoyados por fondos que en los años 70's el Gobierno Federal promocio para que obtuvieran una vivienda digna, gracias a “la creación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), el cual se convirtió en uno de los más importantes por su capacidad de financiamiento y por la adición al Issste por decreto, el Fondo de la Vivienda del Issste (Fovissste) para otorgar créditos hipotecarios a los trabajadores que se rigen por el apartado B de la Ley Federal del Trabajo en 1973.” ¹⁰⁸

Hasta 1970 la población del país prácticamente se duplicó en comparación a 1950, lo que se tradujo en una presión sobre el suelo para la construcción de vivienda. En números absolutos ésta creció en aproximadamente tres millones de nuevas viviendas. “Considerando que en este tiempo la población pasó de ser mayoritariamente rural a urbana - de 35% en 1940 a 58.7% en 1970 - son evidentes los problemas de densidad, infraestructura y hacinamiento que enfrentaron las incipientes ciudades del país y que causaron distintas acciones políticas.”¹⁰⁹

¹⁰⁶ Correa Ortiz, op. cit.

¹⁰⁷ Ganillo, Op. cit., p. 38.

¹⁰⁸ Sánchez Corral, op. cit., p. 24.

¹⁰⁹ *Ibíd.*, p. 16.

También “en 1970, el INVI cambió su denominación y cobertura al convertirse en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda (INDECO), con el propósito de cuantificar y satisfacer las necesidades de vivienda en cada entidad federativa.”¹¹⁰ “Para cumplir con sus atribuciones, el INDECO incluyó programas como el financiamiento y construcción de vivienda nueva, vivienda rural, mejoramiento, adquisición de suelo y la regularización de la tenencia de tierra. Lo anterior, por medio de un esquema en el que la intervención estatal en el impulso a la actividad habitacional desempeñó un papel preponderante. Si bien, bajo este esquema se pretendía atender la necesidad de vivienda de las distintas zonas del país, en la práctica se generó un desfase entre la intervención federal y las necesidades locales que habría de limitar los esfuerzos gubernamentales en materia de vivienda.”¹¹¹

Aunque el número de viviendas construidas ascendía, el número de familias sin acceso a éstas también crecía y se incrementaban los problemas de hacinamiento. “Para 1970, de las 8, 286,369 viviendas que había en el país, sólo el 34.0% satisfacía los requerimientos mínimos en relación con el número de personas por cuarto, incluyendo viviendas en las que se utilizaba la estancia como dormitorio. En estas viviendas habitaba el 21.7% de la población total, mientras que el 78.3% de la población restante se hacinaba en 5.5 millones de viviendas.”¹¹²

Por lo anterior, continuaron las medidas emergentes para desahogar el crecimiento urbano, ante ello se dio una mayor producción y financiamiento de vivienda, entre estas medidas gubernamentales emergentes destacan las reformas constitucionales de 1972 al artículo 123.

“Por iniciativa del sector obrero y con la anuencia del Gobierno Federal y el sector patronal, se modificó el Apartado “A”, del artículo en mención para establecer la obligación de las empresas de realizar aportaciones a un Fondo Nacional de Vivienda, a fin de constituir depósitos a favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permitiera el otorgamiento de crédito barato y suficiente para adquirir vivienda. También fue

¹¹⁰ Auditoría Superior de la Federación, op. cit., p. 11.

¹¹¹ *Ibíd.*, p.11.

¹¹² De acuerdo con el Centro de Asentamientos Humanos de las Naciones Unidas, el mínimo es de 2.5 personas por cuarto.

adicionada la fracción XIII, del Apartado “B”, para disponer que el Estado, mediante aportaciones, establecería un fondo de vivienda, a fin de constituir depósitos a favor de sus trabajadores y un sistema de financiamiento para adquirir en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas o bien, para constituir las, repararlas o mejorarlas. Con ello, quedó asentado el diseño del Estado para atender las necesidades de vivienda de la clase trabajadora.”¹¹³

En ese contexto es cuando surge entre las décadas de 1970 y 1980, una variable que cambiaría para siempre la política habitacional en México, surgieron una serie de **“empresas dedicadas a realizar conjuntos habitacionales,”** estas empresas se caracterizaron principalmente por estar involucradas en la periferia de las zonas urbanas, por ofrecer vivienda para un segmento de la población y por ser iguales entre sí. Las llamadas viviendas de interés social surgieron para dar respuesta a la clase trabajadora del país que se acercaba a las zonas urbanas en busca de empleo y de mejores oportunidades, pero por otro lado, son el actor que progresivamente ha transformado la política habitacional en una política inmobiliaria como lo iremos analizando a lo largo de este estudio.

“El 15 de julio de 1972, se realizaron reformas a la ley de fraccionamientos y terrenos del estado de México, las reformas a las fracciones VIII y IX del artículo 5, tuvieron como finalidad instituir un impuesto al establecimiento de fraccionamientos, para lo cual se determinaron zonas fiscales. Así mismo se estableció la obligación, en la fracción XI, de entregar al gobierno del Estado de México, por conceptos de gastos de supervisión, los derechos que determina la Ley de Hacienda del estado de México.”¹¹⁴

“En el año 72 se crea el instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y este se constituyó en como fondo tripartita de patrones, trabajadores y Gobierno para el financiamiento de vivienda de trabajadores asalariados del sector privado, a partir de aportaciones bimestrales de los patrones, con las que se constituye una subcuenta de vivienda a nombre de cada trabajador. Sin embargo la intervención del gobierno del estado de México y de los gobiernos municipales fueron más de cooperación que de participación o

¹¹³ Sánchez Corral, op. cit., p. 34.

¹¹⁴ http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instituto/el_infonavit/historia.

adecuación de la política habitacional, en otras palabras las relaciones intergubernamentales fueron nulas, y mucho menos se tomaron en cuenta las opiniones del sector social, las acciones en los Estados y en los municipios fueron de reciprocidad automática y no de manera planifica y evaluativa. Cada empleado público tiene una subcuenta de vivienda que administra el Fondo de la Vivienda del Issste. El Fovissste administra las aportaciones de las dependencias y entidades públicas afiliadas al Issste, destinadas al otorgamiento de créditos para la adquisición, reparación, ampliación o mejoramiento de las viviendas de los trabajadores del Estado. Además otorga créditos a los trabajadores al servicio del Estado que coordina y financia programas de vivienda con recursos propios y con la participación de entidades públicas y privadas. El Fondo está destinado a trabajadores públicos federales y a algunos gobiernos y dependencias estatales y municipales, así como los de la mayoría de las universidades públicas del país, con ingresos desde 1 Vsm. El crédito máximo cambia en base a quién va dirigido - tradicional, subsidiados, pensionados, conyugal, entre otros -. El plazo de pago es de 30 años y la afectación salarial es del 30%. No aplica un ahorro previo y la tasa de interés va del 4% al 6%. El Fovissste también, conforme al nuevo programa gubernamental “Ésta es tu casa”. Con excepción del FFHP, cuyos programas se concentraron en el financiamiento para la construcción de vivienda nueva en conjuntos habitacionales, créditos individuales para la adquisición a terceros, construcción en terreno propio, mejoramiento o ampliación y pago de pasivos. O en el financiamiento para la compra de suelo, la producción de vivienda progresiva y procesos de autoproducción de vivienda.”¹¹⁵

“El Infonavit administra las aportaciones con la doble obligación de otorgar rendimientos a la subcuenta de vivienda y operar un sistema de financiamiento para los trabajadores, con la finalidad de adquirir, construir, reparar, ampliar o mejorar sus habitaciones, así como cubrir el pago de pasivos. Este Instituto está dirigido a trabajadores asalariados del sector privado, con ingresos desde 1 Vez el Salario Mínimo (Vsm). Los créditos que otorga el Infonavit se calculan tomando como base el sueldo básico del trabajador expresado en Vsm. El plazo de pago es de 30 años y la afectación salarial es del 25%. El ahorro previo es una subcuenta de vivienda y la tasa de interés va del 4% al 10%, indizada en Vsm. El Infonavit conforme al nuevo programa gubernamental “ésta es tu casa”.¹¹⁶

¹¹⁵ Sánchez Corral, op. cit., p. 16.

¹¹⁶ Sánchez Corral, op. cit., p. 16.

Con la conformación de los diversos programas e instituciones, la elite hegemónica, obtiene el reconocimiento social necesario, por lo que “el grupo dirigente se erige, por una parte, como encarnación misma de la justicia social, como representación jurídica del principio de unión de la sociedad, al mismo tiempo que como impulsor del desarrollo económico, como factor fundamental de desarrollo de la base productiva y de las condiciones generales que permiten el crecimiento y el desarrollo del modelo económico.”

117

“Y cuando este carácter vanguardista de la elite dirigente llega a ser insuficiente ante algunos grupos sociales subalternos no integrados en la alianza fundamental entre Estado y Sociedad civil, se ejercen diferentes mecanismos sustitutivos de la hegemonía verdadera (es decir de la real representatividad ética y moral), ya sea en forma de falsa hegemonía, en la que se subordina a los dirigentes de los grupos subalternos, o a través de franco dominio y sometimiento (mediante las instituciones de represión), a las directrices – consensuadas – del Estado.”¹¹⁸

La elite hegemónica prefiere incorporar instituciones y programas para tejer redes que se extiendan al control de los grupos sociales y sus demandas, la política habitacional funge como mecanismo de control ante las demandas sociales de vivienda digna y por otro lado fortalece el reconocimiento y la legitimidad del Estado y las acciones gubernamentales.

Poco a poco se conformaron fondos, programas y acciones que trataban de resolver el crecimiento urbano desordenado y trataban de resolver la necesidad de vivienda, tan solo “en el año de 1973 se creó el Fideicomiso de Interés Social para el Desarrollo de la Ciudad de México (Fideurbe) y al siguiente año surgió la Comisión para la Tenencia de la Tierra (Corett). En mayo de ese mismo año, se creó por decreto, en adición a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado (Issste), el Fondo de la Vivienda del Issste (Fovissste) para otorgar créditos hipotecarios a los

¹¹⁷ Villar, op. cit., p. 43.

¹¹⁸ Villar, op. cit., p. 43.

trabajadores. Alrededor de este tiempo aparece el primer surgimiento de algunos de los grandes desarrolladores de vivienda de interés social como Sare y Grupo Geo.”¹¹⁹

De igual forma, “la Adición a la Ley de comunicaciones, Obras Públicas y Privadas de los artículos 40 Bis, 40 TER, 43 Bis, y 44 Ter, el 10 de julio de 1974 se plantea la relotificación de terrenos que se encontraran fuera de un fraccionamiento se sujetaría a las mismas disposiciones correspondientes a las subdivisiones y fusiones. En consecuencia, las subdivisiones podían incluir la superficie de terreno en condominio. Asimismo, se estableció que las construcciones en poblados con más de 10 mil habitantes deberían contar en el interior de sus predios con espacios mínimos para estacionamiento.”¹²⁰

Poco después se conformó la Ley de Planeación, Planificación y urbanismo del Estado de México el 28 de Agosto de 1975, “lo cual representa un punto medular de la segunda Etapa de la Política Habitacional, avocada a la planeación concerniente al régimen de suelos urbano y rural; la creación de nuevos centro de población; la organización y reconstrucción de los centros de población existentes, así como el uso y destino de suelo, y la planificación urbanística y su ejecución , se conforma una nueva manera de planear el crecimiento urbano, que se basaba en planes estatales, generales, regionales, municipales y espaciales; Planes Reguladores o rectores; así como los programas correspondientes a la determinación de zonas y usos de suelo se clasificaron de la siguiente forma; urbana, rural, industrial, agrícola, ganadera, forestal, turística, de servicios públicos, áreas verdes y las reservas potenciales correspondientes a las anteriores zonas y usos citados. Así mismo, se fijaron los perímetros urbano-rural y se establecieron directrices de orientación sobre la composición arquitectónica de la edificación, en función de la zona en la cual se ubicarían.”¹²¹

¹¹⁹ Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda., (2014) *Dirección General de Rescate de Espacios Públicos*. Junio., p.5.

¹²⁰ Zonas Metropolitanas., (2010) *200 años de realidades Mexiquenses*. Tomo II. Colección Mayor., p. 88.

¹²¹ *Ibíd.*, p. 90.

Esta ley sin lugar a dudas significó un gran avance para la planeación del Estado de México y en específico para los municipios que rodeaban a la ciudad de México, sin embargo surgió como una necesidad ante la crisis de hogar y además surgió en forma de reciprocidad hacia el Gobierno de la República para resolver problemáticas, donde además se involucró a empresas privadas que no tomaron el concepto de sustentabilidad, en otras palabras resolvían problemas presentes pero no se comprometían a resolver problemas futuros.

El involucramiento de empresas privadas traería consigo una “propuesta de vivienda, en su mayoría compuesta por uno a dos niveles, abarca grandes extensiones de tierra con una densidad muy baja de viviendas y habitantes por hectárea. Empresas como Homex, Casas Geo, Urbi, Hogar, Grupo Ara, Sare, Sadasi, pasaron de construir 10.000 viviendas a 50.000 en tan solo 5 o 10 años aproximadamente, impactando de manera directa al crecimiento de la mancha urbana de las ciudades centrales y posteriormente, extendiéndose por casi toda la República Mexicana.”¹²²

Por lo tanto, el involucramiento de empresas privadas como medida emergente para proporcionar casas, aunque resolvió de forma incipiente el problema de la necesidad de hogar, no resolvió otros problemas que traía consigo la urbanización, como el desempleo, la pobreza, la falta de educación, la seguridad, etc. Así mismo, las empresas inmobiliarias no representaban una política habitacional desarrollada a partir de relaciones intergubernamentales o consensada a manera de gobernanza por los distintos sectores de la sociedad, por otro lado a manera el involucramiento de empresas privadas en la política habitacional significó la transformación de la política habitacional en una política inmobiliaria.

Si bien es cierto que las empresas privadas vendieron vivienda a una gran cantidad de gente en el país y en el municipio de Tecámac, cabe mencionar que este tipo de vivienda presenta las dimensiones mínimas habitables y la gente utiliza gran parte de sus ingresos para transportarse a los centros de trabajo. La mayoría de estos conjuntos habitacionales carecían y carecen de comercio, educación, cultura, así como lugares de esparcimiento,

¹²² Sánchez Corral, op. cit., p. 34.

por lo que se convierten en grandes dormitorios aislados de la ciudad. “Otro problema que presentan es que la tipología de la vivienda es poco flexible, por lo que es difícil que los inquilinos puedan hacer crecer sus viviendas, así como el planteamiento urbano que se realiza en función de los automóviles, lo que hace más difícil la relación con los vecinos y crea un ambiente más desolador.”¹²³ No obstante, en muchos casos, la sociedad ha transformado la urbanidad a su entorno y han tenido que remodelar las ciudades dormitorio con grandes pasillos llenos de comercio y han tenido que exigir apoyo de los gobiernos para que se construyan instituciones de salud y educación dentro de los complejos urbanos.

El “15 de Febrero de 1975 se dan las Reformas al reglamento de la Ley de Fraccionamientos y Terrenos del Estado de México, en los artículos 11 y 23, la Dirección de Comunicaciones y obras Públicas asumió la facultad de estudiar la solicitud y el proyecto general de cada fraccionamiento, con lo cual también adquirió la obligación de escuchar el parecer del ayuntamiento correspondiente, para así emitir la resolución respectiva. Además al dictaminar sobre un proyecto, se hizo obligatorio considerar los planes y programas del municipio en cuestión. Igualmente se estableció que las obras de urbanización de los fraccionamientos deberían ser puestas en marcha por el mismo fraccionador en los plazos establecidos por la Dirección de Comunicaciones y obras Públicas.”¹²⁴

Esta facultad de estudiar los proyectos de los fraccionadores fue la oportunidad de desarrollar una planeación importante que podría haber significado un crecimiento urbano y habitacional ordenado y sustentable. Sin embargo no es secreto que las Secretarías de Comunicaciones y Obras públicas estatales, así como las direcciones encargadas de este tema a nivel municipal fueron fácilmente manipuladas obedeciendo a los intereses el Gobernador o presidente municipal en turno, en vez de un aparato que frenara u organizara la planeación, estas áreas fungieron más como justificadores de la política habitacional y siguen operando hasta la fecha de esa manera, descartando posibles

¹²³ *Ibíd.*

¹²⁴ *Ibíd.*, p. 92.

opiniones de la población local, de los sectores sociales ante la construcción masiva de hogares, anulando una posible coordinación y con ello descartando la gobernanza urbana.

En el ámbito Federal, el 26 de Mayo de 1976 se publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) la Ley general de Asentamientos Humanos en la cual se formularon los siguientes objetivos.

- a) “Establecer la concurrencia de los municipios, las entidades y la Federación para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional.
- b) Fijar las normas básicas para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de la población.
- c) Definir los principios por los cuales el Estado ejercerá sus atribuciones para determinar provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, entre otros.”

125

“El 27 de Septiembre de 1977, se reformaron los artículos, 36, 37, 38, 40 y 53, de la Ley de Comunicación y obras Públicas con lo cual se limitó el número de lotes derivados de una subdivisión sin límite del número de lotes en las zonas rusticas o en aquellas situadas en poblaciones menores a cinco mil habitantes, y que al solicitar la subdivisión indicaran el uso al cual se iban a destinar. Esto último es antecedente de lo que actualmente se exige; señalar el uso para determinar las obligaciones.”¹²⁶

Y “el 1 de febrero de 1977, se crea la Ley de Desarrollo urbano del estado de México, declarándose de interés social y orden público la planeación y ordenamiento del suelo, y los usos y destinos en el área territorial de la entidad. En este ordenamiento se establecieron las competencias del ejecutivo Estatal y los Ayuntamientos. Se instituyeron las comisiones de conurbación estatales y municipales, cuya función era redactar, aprobara, realizar y modificar el Plan de Ordenamiento Territorial de las Zonas

¹²⁵ *Ibíd.*, p. 96.

¹²⁶ *Ibíd.*, p. 98.

Conurbadas: Con esta Ley también se orientaría el desarrollo de los planes parciales y especiales, de acuerdo con los Planes de Ordenación de Zonas Conurbadas, y se propondrían directrices para la política de descongestión de las zonas conurbadas. Conforme a la ley de ordenamiento o regulación de los asentamientos humanos se llevaría a cabo mediante un nuevo sistema de planes a saber:”¹²⁷

I. “Planificación

- a) Plan Estatal de desarrollo urbano.
- b) Planes Municipales de desarrollo Urbano
- c) Planes de Ordenación de las zonas Conurbadas
- d) Planes Parciales y Especiales.

II.El señalamiento de zonas y usos de suelo de tipo urbano, rural, industrial, ganadero, forestal, turístico de servicios públicos, áreas verdes, así como las reservas potenciales correspondientes a las anteriores zonas, usos y otros.

III. La división del territorio en suelos urbanos, urbanizables, de reservas urbanas, de expansión urbana y no urbanizable.

IV. La determinación de los límites de centros de población.

V.El límite de uso y destino de suelo y las edificaciones.

VI. Directrices de orientación conforme a las zonas de su ubicación, regulando sus características.”¹²⁸

Pero a pesar de la creación de instituciones, planes, fondos, normas que se debían tomar en cuenta para construir un conjunto urbano, es evidente que las relaciones intergubernamentales, las relaciones comunales, las interacciones entre los sectores de la sociedad no eran incluidas para desarrollar estos la planeación urbana y la creación complejos inmobiliarios, los sectores sociales solo se utilizaron para legitimar decisiones que aunque los beneficiaron proporcionando las facilidades para adquirir un hogar, condenaron su participación social activa en la planeación, limitándola a una justificación social dirigida y simulada.

¹²⁷ *Ibíd.*, p. 94.

¹²⁸ *Ibíd.*, p. 94.

En otras palabras la justificación social es lo que rige la actual política habitacional de México, de los Estados de la República Mexicana y de los municipios a nivel nacional.

Esta justificación social, la podemos entender como el consenso dirigido de la elite hegemónica a los representantes de los sectores sociales, una postura guiada hacia los intereses particulares de los grupos hegemónicos que se benefician con la política habitacional.

Con la justificación social dirigida, las instituciones, los programas, las acciones y las leyes por parte del gobierno son transformadas en los únicos caminos gubernamentales para resolver el problema de vivienda.

Bajo este camino, se forjaron las Aclaraciones a la Ley de Fraccionamientos y terrenos del Estado de México el 29 de Enero de 1976, se adiciono “un segundo párrafo al artículo 4, y la fracción XI al artículo 5. El objetivo era que el Ejecutivo pudiera negar la autorización del fraccionamiento cuando la Dirección de Agricultura y Ganadería certificara que los terrenos propuestos para ser fraccionados correspondían a los de alta calidad agrícola. La fracción XI estipulaba que la solicitud se debía acompañar de una certificación sobre la calidad agrícola de los terrenos a fraccionar.”¹²⁹

Para el caso de Tecámac la adición del segundo párrafo no represento gran cosa, debido a que la mayoría del suelo no habitado, no era cultivado ni era ocupado para la ganadería, según los datos oficiales del cronista municipal Granillo Bojorges, “de los 16, 400 m² que poseía el territorio municipal, 78.35% correspondía por derecho propio y original a la agricultura, aunque 67.49% son tierras temporal y 7.02% son tierras ociosas, es lamentable que solo 2.73 % de la tierra se ha dedicado a labor agropecuaria.”¹³⁰

¹²⁹ *Ibíd.*, p. 98.

¹³⁰ Anexos, imagen., 8.

Posteriormente “el 27 de Enero de 1979 se establece el Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio, en este ordenamiento se establecieron normas públicas para la construcción de condóminos en el estado de México, pues las existentes en el reglamento del artículo 947 del Código Civil, contemplaban situaciones exclusivamente relativas al derecho Privado. En este ordenamiento se establecieron normas de construcción que reglamentaban asuntos como la cantidad de viviendas, cajones de estacionamientos y alturas permitidas.”¹³¹

Y más adelante “el 17 de Febrero de 1979, se desarrolla la Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México, con la cual se atendió especialmente la regulación, control y vigilancia de fraccionamientos de terrenos; se modificó el concepto de fraccionamiento y se establecieron nuevas obligaciones para los fraccionadores, entre las que se encontraban las áreas para zonas verdes; servicios públicos y fines especiales, cuantificándose conforme al tipo de fraccionamiento.”¹³²

Resulta evidente que a lo largo de la historia en materia urbana y habitacional se ha forjado un tipo de justificación social dirigida entre los distintos sectores involucrados a manera de simulacro de participación social, pero en el fondo los intereses apuntaban hacia una élite política y empresarial.

“Incluso en 1976 con el fin de atender de manera integral el desarrollo territorial del país, incluyendo las necesidades de infraestructura, suelo, desarrollo urbano y vivienda; y de promover la concurrencia de los tres órdenes de gobierno en la coordinación de acciones e inversiones en el territorio, así como de lograr una efectiva planeación y regulación de los asentamientos humanos para propiciar mejores condiciones de vida en beneficio de los habitantes, se creó la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP), en cuya estructura se integró la Subsecretaría de Asentamientos Urbanos. Esta unidad administrativa sería la responsable de la planeación urbana, del

¹³¹ Jiménez Cantú, Jorge., (1979) *REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DE INMUEBLES EN CONDOMINIO*, 27 de Enero de 1979.

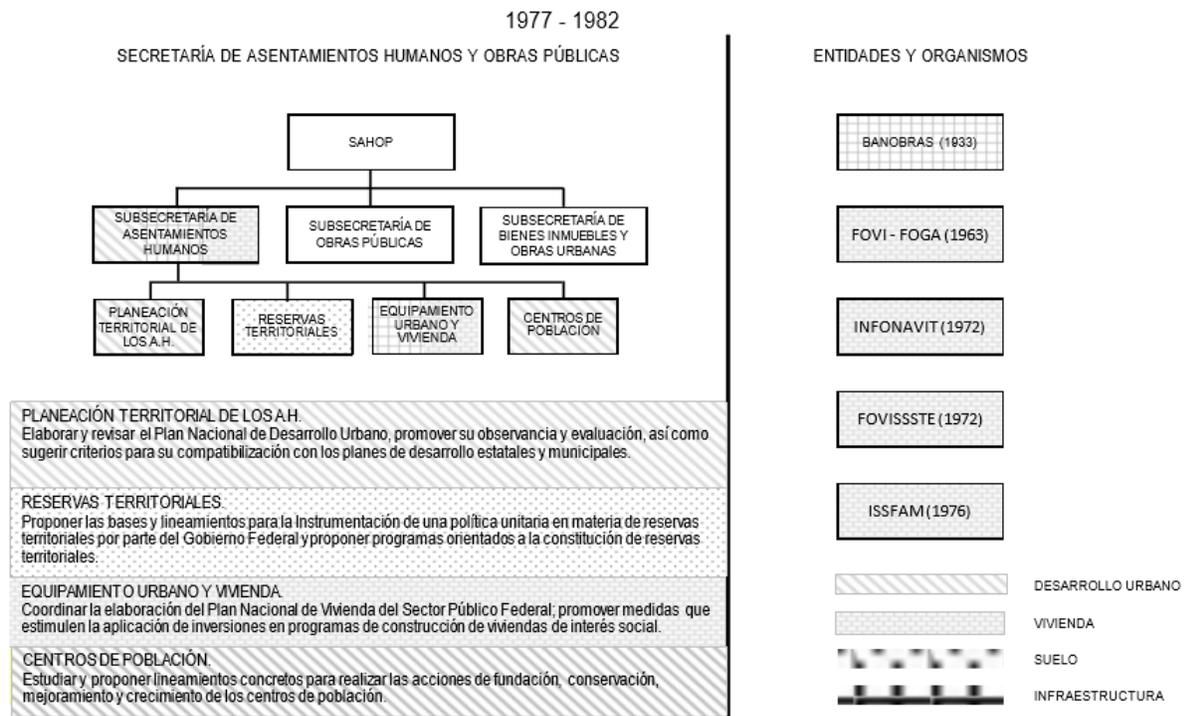
¹³² *Ibíd.*

equipamiento urbano y de la vivienda, así como del desarrollo de los programas orientados a la constitución de reservas territoriales, además de la generación de acciones de fundación, mejoramiento, conservación y crecimiento de los centros de población.¹³³

También en 1977 a 1982, la SAHOP fue responsable de todo el proceso vinculado con la planeación, uso, destino, desarrollo y regulación del territorio. Lo anterior, comprendió tanto la planeación nacional del territorio, como de los centros de población considerando la constitución de reservas territoriales, todo ello vinculado al fomento y producción de la vivienda y el equipamiento urbano.

Organigrama 1. Evaluación núm. 1164. "Política Pública de Vivienda"

Evaluación núm. 1164
"Política Pública de Vivienda"



FUENTE: Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, Reglamento Interior de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, 16 de agosto de 1977, http://www.diputados.gob.mx/cesap/Comisiones/2_vivienda.htm.
A.H. Asentamientos Humanos.

¹³³ Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, Reglamento Interior de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de agosto de 1977.

De esta manera, se planteó la integración de todas las áreas responsables de la gestión y administración del territorio: asentamientos humanos, desarrollo urbano, vivienda y equipamiento urbano, ecología y las obras públicas a cargo de la Federación que incidían en la estructuración y organización del territorio. En el organigrama se muestra claramente la estructura para llevar a cabo la política pública de vivienda en el periodo 1977-1982.

Ante estas acciones, propuestas y áreas diseñadas para que se desarrollaran las relaciones entre los tres ámbitos de gobierno y propiciar la vinculación social e incluso privada, se conjugan de manera casi automática muchas preguntas acerca del mal funcionamiento de la política habitacional.

¿Por qué se desarrolló fraccionamientos de manera masiva sin medir consecuencias? ¿Por qué se aprueban automáticamente fraccionamientos y conjuntos urbanos? ¿Por qué estas áreas no resuelven problemas después de la construcción de las viviendas masivas? ¿Por qué hay desorganización excesiva en el entorno urbano?, etc.

Si bien hay muchos factores que intervienen en estas respuestas, de primera mano podemos mencionar que un motivo primordial son los intereses particulares de los grupos hegemónicos en materia de política habitacional. Los intereses particulares de las personas involucradas en la construcción de viviendas, fueron sobrepuestos a los intereses sociales, pero paradójicamente justificados ante la necesidad de vivienda y la pobreza urbana existente.

Los intereses de la hegemonía, provocaron que las relaciones intergubernamentales no se gestaran y se dieran de manera incipiente, la participación social fue remplazada por una justificación social dirigida hacia los intereses de la elite, lo que afectó fuertemente la planeación sustentable de la zona metropolitana de la ciudad de México.

Un doble discurso, por un lado ayudar a los pobres a obtener un hogar digno, por otro lado constituir una elite hegemónica encargada de dirigir la política habitacional a modo de obtener beneficios económicos bastos.

La problemática siguió, tanto que “de 1970 a 1980, el número de viviendas pasó de 8, 286,369 a 12,074,609, lo que representó un incremento del 45.7% en el inventario existente, de las cuales el 20.0% fue producida o financiada por organismos públicos y el 80.0% restante autoproducida por sus usuarios, con financiamiento de la banca comercial en el caso de la población con ingresos medios. En el mismo periodo, la población se incrementó en 38.6%, al pasar de 48, 225,238 en 1970 a 66, 846,833 habitantes en 1980 y el número de hogares en 37.9%, el cual aumentó de 9, 816,633 a 13,540,699 en el mismo lapso. En 1981, la Organización de las Naciones Unidas-Hábitat calculó que México tenía un déficit de 5.3 millones de viviendas, producto de la suma de necesidades de vivienda nueva y viviendas en condiciones físicas deficientes.” ¹³⁴

“La crisis económica de los años ochenta intensificó el reto de enfrentar esta problemática, por lo que a fin de continuar con la tendencia en el gasto gubernamental destinado a vivienda -que había pasado de 299.7 millones de pesos en 1950 a 39,943.7 millones de pesos en 1980- se realizaron cambios significativos en la política pública al replantear las estrategias de acción.” ¹³⁵

Pero a pesar de la creación de instituciones, planes, fondos, normas que se debían tomar en cuenta para construir un conjunto urbano, es evidente que la coordinación entre los sectores de la sociedad, los privados y el gobierno seguía faltando, y no se tomaba en cuenta el consenso entre los sectores para desarrollar casas, fraccionamientos o complejos inmobiliarios.

¹³⁴ Álvarez Mosso, Lucía., (2017) *La vivienda en México, Una necesidad insatisfecha*, Universidad Nacional Autónoma de México.

¹³⁵ Organización de las Naciones Unidas-Hábitat., (1994) *National trends in housing production-practices*, México.

La Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH), tuvo modificaciones en 1981 y 1993 y “se forjó por primera vez el concepto de ordenamiento territorial en relación con los asentamientos humanos y se estableció como objetivo lograr una distribución sustentable de la población y las actividades económicas, con lo cual se integraron a dicha ley los aspectos ambientales. La institución encargada de dar seguimiento a lo señalado por la LGAH fue la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP), la cual, desde la Dirección General de Ecología Urbana, diseñó y coordinó la elaboración de los Eco-planos, que se convirtieron en los primeros instrumentos de gestión ambiental en el país. En ese mismo año se elaboró y se dio a conocer el Primer Plan Nacional de Desarrollo Urbano y el Sistema Nacional de Planeación Urbana, como el instrumento y la organización institucional que orientaría la planeación urbana del país a diferentes escalas.”¹³⁶ Nuevamente las relaciones amañera de gobernanza no se perciben, la coordinación con la sociedad y con el sector privado no se desarrolla y si en algún momento hay intervención de la sociedad civil o interacciones entre los tres ámbitos de gobierno se dio de manera comprometida o simulada obedeciendo a intereses particulares y no programando un plan de contingencia ante las faltas y las consecuencias de cierta política acordada. En pocas palabras no hubo un consenso real.

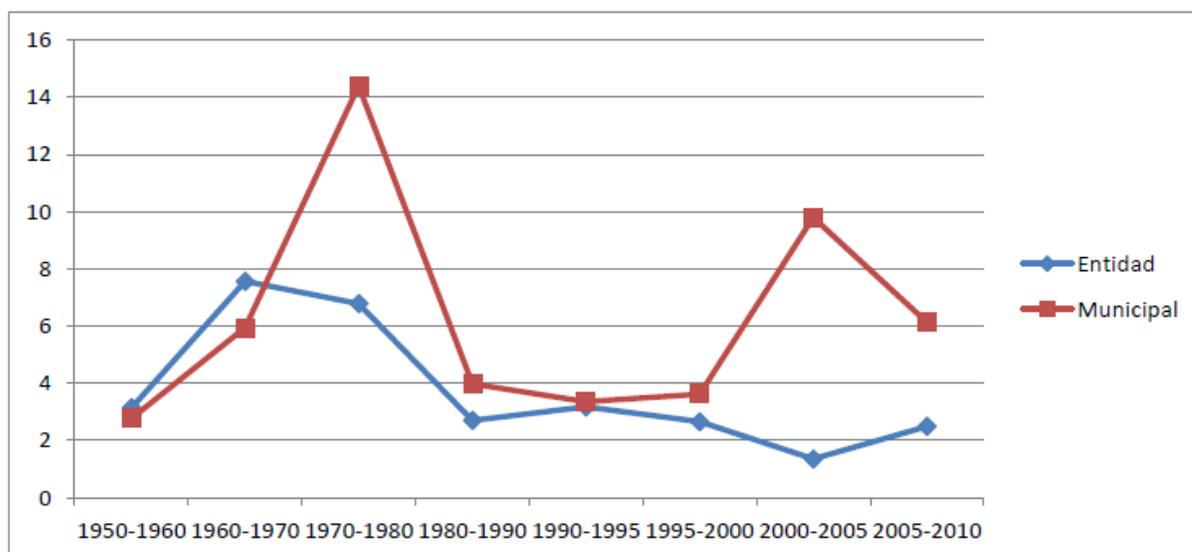
Tecámac entonces, es una consecuencia de esa incipiente política urbana y habitacional, es así como comenzaron a desarrollarse las primeras aprobaciones de los fraccionamientos Financiera de granjas y Agrícola Pecuaria Ojo de agua, de tipo granjas.

Prácticamente, por medio del a la tasa media anual nos podemos dar cuenta del crecimiento progresivo que se desarrolló en Tecámac en la segunda etapa respecto de la Política Habitacional de planificación y administración de la pobreza que se desarrolló de 1954-1981. Según la información censal del periodo 1950-2010, se observan cinco etapas de crecimiento y la primera, de 1950 a 1970, en donde las Tasas de Crecimiento Media Anual (TCMA) del municipio se colocaron por abajo de las estatales, aunque con

¹³⁶ Sánchez Salazar, María Teresa,* Casado Izquierdo, José María * y Verdinelli, Gerardo Bocco., (2013) *La política de ordenamiento territorial en México: de la teoría a la práctica*. Reflexiones sobre sus avances y retos a futuro. México. UNAM., p. 24.

una tendencia de crecimiento, siendo estas de 2.77% y 5.94% así la población pasó de 9,104 habitantes en 1950 a 20,882 habitantes en 1970. Lo anterior refleja la transformación progresiva de un municipio eminentemente rural a uno urbano.

Gráfica 1. Tasa de Crecimiento Media Anual en el Estado y en Tecámac, 1950-2010:



Fuente: Elaboración propia en base a Censos Históricos de Población y Vivienda, INEGI., XI y XII Censo General de Población y Vivienda 1990 y 2000, y I y II Conteo de Población y Vivienda 1995 y 2005 INEGI

Según el Plan de Desarrollo Municipal (PDM), en la década de (1970-1980), se da en Tecámac un proceso de urbanización en la cual el municipio presentó una Taza de Crecimiento Media Anual de 14.40%, más del doble de la que experimentó el Estado de México durante el mismo periodo; así, el municipio llegó a 84,129 habitantes en 1980.

Otro elemento fundamental para explicar los fenómenos demográficos es el crecimiento poblacional es la migración, según el PDM en Tecámac se percibe de manera clara el aumento de la migración a partir de la construcción de Conjuntos Urbanos, la tendencia en 1970 fue de 20.61% y de 9.14% en 1990.

Bajo el constante crecimiento poblacional y migratorio, el municipio de Tecámac se consolida como receptor de población en el ámbito de la Zona Metropolitana del Valle de México, propiciándose programas masivos, con lotes urbanizados y políticas bajo la batuta de la hegemonía, la intervención social a manera de coordinación permaneció inexistente de manera real y solo se dio de manera protocolaria o justificadora si acaso.

La política Nacional e Internacional tuvo fuertes efectos en la década de 1980 en Tecámac, ante la inclusión del municipio en la zona metropolitana en 1980, la zona que Peter Ward llama el "área urbana continua, o sea el área conurbada, producto de un fenómeno de expulsión de habitantes del primer contorno de la ciudad hacia un segundo contorno,"¹³⁷ justamente donde se ubica Tecámac, proceso que fue influenciado de manera enfática por el sismo posterior de 1985, pero que se origina con la crisis económica de los ochenta, la cual corre paralela al descenso de los ingresos petroleros posterior a 1982 y a la reorientación de la política económica mexicana.

Peter Ward autor de *Megaciudad: desarrollo y política*, intenta poner de relieve los factores políticos en cuanto a las diferencias del desarrollo metropolitano. También trata de tomar en cuenta la otra cara de la "megaciudad", es decir, "enfatisa el hecho de que la forma de hacer política en el Estado de México posee características especiales en la cuestión metropolitana de la cuenca de México. Ward nos explica que esto es así desde la década de 1960, y hasta el presente, porque quienes han dominado la política estatal han sido dirigentes del PRI que han tenido su origen en Toluca (y Atlacomulco), y no en esta cuenca (donde germinó buena parte de la oposición), con lo que la política estatal priísta ha tenido un "importante componente territorial".¹³⁸

En ambos contextos, aunque con diferencias cronológicas, "la evolución demográfica ha sido brutal. En los últimos 70 años (de 1940 hasta el presente) la mancha urbana asfixió a los pueblos, los cubrió con una nueva capa homogenizadora, dentro de lo que ha sido un largo proceso de despojo histórico. Para muchos, la identidad urbana "moderna" ha servido como un efectivo borrador de identidades culturales, dándose el caso de que pueblos o barrios pasen a ser denominados colonias. Empero, dicho proceso de modernización económica, cultural y político es el referente sobre el que se construye,

¹³⁷ Ward, Peter M., (2004) *México megaciudad: desarrollo y política*, Miguel Ángel Porrúa, El Colegio Mexiquense, 1970–2002, México.

¹³⁸ Correa Ortiz, Hernán., (2010) *Comunidades históricas en la gran ciudad: emergencia político-cultural en Tecámac, Estado de México*. Nueva antropología vol.23 no.73 México jul./dic.

y se ha construido históricamente, la identidad de los pueblos, como fuente de diálogo e inspiración de respuestas por parte de los pueblos.”¹³⁹

Tecámac no fue la excepción, la erosión de las identidades culturales es un hecho palpable, muchas de las nuevas generaciones que habitan el municipio de Tecámac habitantes de los conjuntos urbanos no conocen la historia del municipio, de hecho muchos no conocen la cabecera municipal y mucho menos el palacio municipal, hecho que puede entenderse debido a que la población que vive en conjuntos urbanos y fraccionamientos de reciente creación, son ciudadanos migrantes que desconocen los usos y costumbres del municipio.

Ellos, los nuevos beneficiarios de las nuevas políticas habitacionales, impulsadas por el Estado constructor y las nuevas empresas constructoras de vivienda masiva, son víctimas de la mala planeación ejercida, lejana a la coordinación entre los sectores público, privado y político.

Es así como pasamos a la siguiente etapa de política habitacional, la cual ya arrastraba problemas devastadores a nivel nacional, estatal y por su puesto a nivel municipal de Tecámac en donde las consecuencias de los intereses particulares sobre la planeación sustentable crearon a la ciudad inmobiliaria más grande, pero tal vez la más desorganizada del mundo.

¹³⁹ *Ibíd.*

Conclusión:

El nacimiento de las instituciones para atender las necesidades laborales y de pobreza, fue la constitución de una elite hegemónica pos-revolucionaria, que utilizo la política inmobiliaria de forma asistencialista, esa naturaleza es la que hasta el día de hoy, está presente en las instituciones y en la política habitacional actual de Tecámac, la ciudad inmobiliaria más grande de América Latina resultado de una gran herencia nacional en materia de política habitacional.

CAPITULO IV. TECÁMAC ZONA INMOBILIARIA

CAPITULO IV. TECÁMAC ZONA INMOBILIARIA

Tercera generación de políticas habitacionales

El Estado Impulsor y Facilitador de lo Privado (De la Política habitacional a la Política Inmobiliaria)

En este contexto se da una transformación histórica, donde el entorno rural y la organización cambia, paralelamente, el fin de los años 80s y principios de los 90s, es también el lapso donde sobreviene la crisis del Estado-Nación en los países latinoamericanos y las políticas que proponían acciones para dar solución a la cuestión urbana entraron en crisis y en transición, en torno al fin del Estado Benefactor y a la Reforma del Estado, que tuvo lugar mediante la aplicación de políticas de ajuste estructural siguiendo el consenso de Washington.

El fin del Estado benefactor, del Estado Gestor de Políticas habitacionales desemboca en el abandono progresivo de responsabilidad social que fue construido como resultado de un siglo de luchas sociales. Ello dio la pauta para que el Estado se desvinculara de su responsabilidad en provisión de servicios y políticas habitacionales, dando una mayor transferencia al mercado. Es mediante el remplazo del principio de responsabilidad al problema de alojamiento, que en el caso de América Latina y México va dar lugar a un proceso donde los organismos multilaterales de crédito (Banco Mundial y BID principalmente), acrecientan su gravitación en los sectores financieros nacionales, promoviendo la resolución del problema en el mercado de hipotecas, basado en la tendencia al financiamiento de la demanda.

“Paradójicamente cuando la lógica de financiamiento de la vivienda lleva a centrar la mirada pública en el objeto en sí (la casa hipotecable) y en el sistema a considerarse en términos de sector de vivienda con un claro recorte económico, como porción de mercado, el problema estalla en lo urbano. Se advierte entonces que lo antes concebido como respuesta, en materia de políticas, ya no alcanza para responder unas demandas

que se ha vuelto mucho más complejas. Los cambios de época que tienen lugar en tiempo de la globalización son en gran medida la causa de ello. En primer lugar, porque la naturaleza misma del procesos generalizado de cambio económico, social y cultural, modifica las condiciones de habitar, y en segundo lugar, porque el nuevo escenario de relaciones de poder y económicas mundiales, produce un desplazamiento del problema a lo urbano.”¹⁴⁰

Este cambio de perspectiva debido al término de la lógica del Estado Nación y la nueva Lógica de libre mercado representa un punto vital en política habitacional, ya que ante el desentendimiento del Estado como actor principal de las habitacionales, se deja progresivamente al ciudadano en las manos y a los criterios de las empresas inmobiliarias, pero no solo eso, además se deja a un ciudadano que vive en crisis, con desempleo y muchas veces en situación de pobreza que no puede eliminar la deuda al adquirir una casa. Paralelamente a pesar de que los complejos desarrollados por los privados promueven una forma de vida estable, la vulnerabilidad del ciudadano de clase baja sigue provocando que haya invasión de casas, invasión de predios, creación de colonias informales por parte de personas en extrema pobreza y toda una serie de fenómenos que a la larga han convertido la urbanización y el espacio habitacional en un espacio desordenado.

A manera de Hipótesis podríamos afirmar que;

- *“La política habitacional se ha convertido progresivamente en una política inmobiliaria debido a la lógica de construcción masiva de casas por parte del sector privado – inmobiliario.”*

Una transformación de lo habitacional a lo inmobiliario, que trae entre sus iniciativas fallas palpables, primero las instituciones privadas involucradas en la construcción de vivienda no están comprometidas con el bienestar social, la visión privada está enfocada a construir sin medir las posibles consecuencias, por otro lado, para que una familia

¹⁴⁰ Sepúlveda Ocampo, Rubén Patricio., (2006) *Un Análisis Crítico de las Políticas Nacionales de Vivienda en América Latina*. San José, Centro Cooperativo., p. 22.

pueda acceder a la vivienda y mantener los pagos de la misma necesita tener trabajo constantemente, cualquier falla en la cuestión laboral significa inminente vulnerabilidad ante el patrimonio obtenido, además muchas de las casas aunque son baratas significan un compromiso de años de pago por medio de los beneficiarios y cualquier crisis económica podría vulnerar la posibilidad de obtener el patrimonio

Se desarrolla entonces un nuevo escenario del hábitat en donde la pobreza urbana se dividió en dimensiones, debido a la heterogeneidad, la movilidad, la aparición de nuevos actores, la consolidación de nuevos poderes y representaciones territoriales. Lo que apunta a la constitución de un nuevo paradigma de actuación de lucha contra la pobreza por categorías y como contraparte se redujo el peso de los gobiernos locales en la actuación habitacional, donde por fuerza tienden a posibilitar un abordaje más integral en términos sociales y urbanos, dándole peso al sector privado.

En este sentido para Sepúlveda Ocampo “teóricamente hay que considerar la vivienda como un proceso debido a que el principal debate contemporáneo sobre la vivienda se desarrolla en torno al proceso de mercantilización de la vivienda autoconstruida. Esta nueva perspectiva de comprensión del fenómeno nace en los debates que se dan con la confluencia de tres campos de debate teórico: el denominado sector informal urbano, el de las tecnologías apropiadas y el que se da en torno a los procesos de urbanización en América Latina.”¹⁴¹

Aunque en 1984 vino la reforma constitucional que elevó a rango supremo el derecho a una vivienda digna y decorosa, insertando un párrafo cuarto al artículo 4º de la Constitución General de la República, dando pie a la aprobación de la Ley Federal de Vivienda,¹⁴² el remplazo de la política habitacional por la política inmobiliaria significaba la relativización de la vivienda digna entorno a los criterios y el modelo de los

¹⁴¹ Sepúlveda Ocampo, Rubén Patricio., (2016) *Un Análisis Crítico de las Políticas Nacionales de Vivienda en América Latina*. San José, Centro Cooperativo Sueco., p. 24.

¹⁴² Sánchez Corral. op. cit., p. 17.

inversionistas, y en base a quien estuviera de acuerdo con endeudarse por más de una década.

Justo cuando está desarrollándose la crisis del Estado Bienestar, en septiembre de 1985 la Ciudad de México sufrió el terremoto más grande en su historia.

“El movimiento telúrico registró 8.1 grados según la escala de Richter, durando alrededor de dos minutos. El siniestro convirtió la ciudad en un gran rompecabezas de desastres. Escuelas, hospitales, edificios de gobierno y viviendas estaban derrumbadas o dañadas, sin mencionar que las líneas de comunicaciones, electricidad, servicios hidráulicos y sanitarios estaban también afectadas. Para combatir tal destrucción, se organizó un grupo de trabajo conformado por ingenieros y arquitectos de la UNAM, del Colegio de Arquitectos de México y del IPN. La primera misión consistió en realizar un censo para identificar y hacer un recuento de los daños con el fin de comenzar la reconstrucción que tanto necesitaban las 2.831 edificaciones que habían sufrido daños de algún tipo o se encontraban en ruinas. En la reconstrucción se utilizaron nuevas técnicas de construcción y materiales mucho más resistentes para eludir desastres similares en el futuro. Mientras esto ocurría, los 33.000 damnificados contabilizados fueron reubicados en 131 albergues y 72 campamentos al aire libre con sanitarios y cocinas colectivas. Este fenómeno natural, además de traer graves consecuencias económicas, introdujo un cambio en la forma de pensar, reglamentar y construir la arquitectura en México. Acontecimientos significativos, como el derrumbe de algunos edificios - del Multifamilair Juárez no quedó prácticamente nada y en Tlatelolco tres torres de 20 niveles se derrumbaron - hicieron que la mayoría de la gente abandonara estos recintos y nunca más se construyeron complejos con esas características. Sin embargo, la gran cantidad de personas que quedaron sin hogar así como los inmuebles que presentaban daños, permitieron que se construyera otra tipología de viviendas que satisficieron las necesidades del momento. Para la reconstrucción de la vivienda, el Gobierno del presidente Miguel de La Madrid determinó expropiar 7.000 predios (lotes baldíos en su mayoría). Un año después, el 7 de abril, el gabinete económico del Gobierno Federal aprobó un presupuesto de más de 200 millones de pesos para el programa de Renovación Popular. Con estos recursos, 44.000 viviendas de 40m² fueron construidas.”¹⁴³

El terremoto dio cabida a la redefinición en la acción del Estado en materia de vivienda como resultado de un nuevo marco de reestructuración nacional y global en la economía mundial, basado en la privatización inmobiliaria donde “la participación estatal en los programas de vivienda fue progresivamente remplazada por la promoción y financiamiento habitacional, limitando con ello la participación social y estatal,

¹⁴³ *Ibíd.*, p. 19.

estimulando la participación privada a fin de que construyan y financien la construcción de viviendas,”¹⁴⁴ lo que ha tenido también un efecto que debemos resaltar, llamado invasión social del espacio público para constituir hogares, es decir que la política inmobiliaria actual de manera inversa al objetivo, ha provocado que se desarrollen espacios informales habitacionales, espacios que demanda la sociedad y que fueron invadidos, y paradójicamente el Estado es quien tolera la construcción. En otras palabras, mientras la conformación de lo habitacional se forja de manera masiva proporcionando facilidades por parte del sector privado, se da de manera simultánea la invasión de espacios para habitación ya sea en conjuntos urbanos o en terrenos baldíos. La participación política, social y privada no es vinculante, no hay coordinación, no hay interacción, no hay consenso entre gobierno, privados y sector social, cada uno ha entendido la política habitacional a su modo y la ha desarrollado a su criterio, unos construyendo al por mayor (privados), otros endeudándose o invadiendo espacios para conformar sus hogares en torno a las necesidades que la política habitacional no les proporcione (sociedad civil) y otros desentendiéndose por completo de la política habitacional y justificando la construcción de casas siempre y cuando obtengan beneficios particulares, (gobierno) en pocas palabras no hay “Gobernanza Urbana en ninguna forma.”

Esta falta de Gobernanza urbana ha provocado una fuerte desorganización urbana, pero también ha provocado la falta de vinculación entre ellos para resolver los problemas que se presentan ante la mancha urbana que trae consigo pobreza, marginalidad e incertidumbre social.

En paralelo, se abre un cumulo de acciones habitacionales que comienzan a conjugarse en la escala local, involucrando más activamente a las elites locales y a sus gobiernos que no siempre obedecen a la planeación sustentable o preventiva, si no, a la construcción masiva y dadora de riquezas.

¹⁴⁴ *Ibíd.*

Los gobiernos municipales, con pocos conocimientos en materia de planeación y fácilmente subordinables, han sobrepuesto los intereses propios a la sustentabilidad. Es evidente que para muchos servidores públicos y políticos, la posibilidad de involucrarse en la construcción y los permisos de los complejos urbanos proporciono un campo lleno de oportunidades, que propiciaron la oportunidad de guiar la planeación hacia el beneficio propio, sin importar consecuencias sociales, económicas y políticas.

Como resultado de esta transformación progresiva de la política habitacional en política inmobiliaria, “el parque habitacional creció en México 33.4%, al pasar de 12,142,555 en 1980 a 16,197,802 unidades en 1990; el aumento fue superior al de la población de 21.5%, la cual ascendió de 66,846,833 a 81,249,645 personas en el mismo periodo, y que el registrado por los hogares de 31.0%, los cuales pasaron de 12,364,657 a 16,202,845 hogares en el mismo lapso.”¹⁴⁵

“En 1990 en el país, el parque habitacional de 16, 197,802 viviendas prácticamente cubría los 16, 202,845 hogares existentes en ese año. A pesar de la creciente participación del Gobierno Federal en la producción de vivienda, las estimaciones registradas hacia la década de los noventa mostraron que el 65.0% de la misma seguía siendo socialmente producida sin intervención o financiamiento gubernamental. Aunque las acciones ejercidas permitieron al sector operar como un elemento económico contra-cíclico ante el contexto de crisis del periodo, el incremento en la vivienda no significó una mayor atención de la demanda proveniente, principalmente, de las poblaciones de menores recursos. Hacia 1990, el déficit habitacional estimado ascendía a 6.1 millones de unidades concentradas, mayoritariamente, en las zonas rurales y entre la población urbana de menores ingresos.”¹⁴⁶

Lo paradójico, es que las causas benéficas de ayudar a los mexicanos vulnerables a obtener un hogar digno, causas que impulsaron el involucramiento del sector privado no existen, por el contrario, los constantes incrementos en los costos de producción de la vivienda, la disminución del poder adquisitivo por la creciente inflación, “limitaron la capacidad de pago de amplios sectores de la población y con ello, el acceso a una

¹⁴⁵ Consejo Nacional de Población., (2017) *Indicadores históricos de viviendas y hogares en los censos y conteos de población de México, 1930-2010*, con base en los datos del INEGI, http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Series_de_informacion_tematica_y_continua_de_hogares_en_Mexico.

¹⁴⁶ García Peralta Nieto, Beatriz., (2010) *Vivienda social en México (1940-1999): actores públicos, económicos y sociales*, México, UNAM.

vivienda, o bien, orillaron a las poblaciones más afectadas a producir y arrendar viviendas en asentamientos informales e irregulares, con problemas de espacios y de servicios básicos como electricidad y agua potable,”¹⁴⁷ y sin embargo el sector privado y las elites locales han cooperado poco para contrarrestar el problema y lo han propiciado aún más, conjugándose en pobreza urbana.

La acción del Gobierno Federal en materia de vivienda, al pasar de una política orientada por la construcción y el mejoramiento de la vivienda vinculada al desarrollo urbano, hacia una política centrada en el fomento de la participación privada en la producción de vivienda y su oferta por medio del mercado inmobiliario, derivó en un la producción y financiamiento de la vivienda de manera desequilibrada, la política de protección los vulnerables termino, en pocas palabras se construían casas de manera desproporcional pero la población vulnerable seguía sin tener hogar.

Sepúlveda Ocampo, reconoce que en el cambio profundo que implica la globalización, emerge una constelación de nuevos problemas (fundamentalmente relacionados con la reconversión productiva y cambios en las condiciones de trabajo, la supremacía mundial del mercado financiero, la reforma del Estado). Ello transforma en modo radical toda consideración de las políticas habitacionales y los ciudadanos son los primeros afectados de dichas medidas.

En el documento titulado; “La agenda urbana para los 90s, el imperio de los principios del libre mercado y el Estado mínimo,” se plantea un “aumento dramático de la pobreza urbana, lo que provoca que en 1997, el Banco Mundial revise su posición, reconociendo que no es bueno para la economía que el Estado se retire totalmente. No obstante, poco después el banco lanza un nuevo documento urbano titulado “Ciudades en Transición”, en el cual se revisa la agenda, a la luz de objetivos no alcanzados, sobre todo en materia de manejo ambiental y reducción de la pobreza.

¹⁴⁷ Auditoría Superior de la Federación, op. cit., p. 22.

Aunque el documento enfatiza de manera insistente el problema de la pobreza, maneja paralelamente que dicha pobreza debe ser administrada como una empresa, es decir que las ciudades sean administradas como una empresa. En otras palabras el Banco Mundial propone que se debe tener una visión comercial en la administración de servicios urbanos, convirtiendo al ciudadano en usuario o cliente, un sujeto de crédito, al cual se le prestan los servicios públicos, siempre y cuando pague. Además, propone que se apoye a la integración de la economía de los habitantes, para evitar que el usuario al no tener alternativas opere en la informalidad, el Banco Mundial quiere promover que el ciudadano sea responsable y realice sus actividades en el banco, en decir; ciudadanos que pagan impuestos. Según este documento, el pleno imperio del mercado se lograra si las ciudades logran confiabilidad financiera sobre la base de eficiencia y buen gobierno.

En otras palabras, lo social se subordina al buen uso del mercado, lo cual implica la integración de la población no como ciudadanos urbanos plenos, si no, como pagadores de impuestos y como clientes de los servicios urbanos. En este punto el Banco Mundial explícitamente expresa que lo más indicado para la buena administración es adoptar una visión comercial para los servicios y las funciones administrativas de la ciudad, sin dejar de lado las preocupaciones sociales.

Como se puede observar, el Banco Mundial sugiere que la participación social activa en la planeación o la coordinación del campo urbano, debe limitarse a pagar impuestos, el Banco Mundial declara formalmente la participación social en forma de simulacro, una justificación social dirigida que se debe limitar a pagar impuestos y deudas, y en donde el Estado tiene que proporcionar las facilidades para que adquieran fácilmente su hogar con todo y las deudas que este conlleve.

Es así como en los años 90s las agencias internacionales propician energéticamente una nueva fórmula para políticas habitacionales, inscritas en los procesos de reforma del Estado. La palabra clave de esta propuesta es “facilitación”.

“Para Naciones Unidas en los debates del año internacional de la vivienda en 1987, facilitación signífico el soporte a los procesos espontáneos, principalmente orientado al financiamiento de

pequeñas acciones, la asistencia técnica de la gestión habitacional, la flexibilización de las normas y reglamentos de construcción y la provisión de tierras apropiadas. De nuevo, a modo de instrumentación de los postulados del Consenso de Washington, el Banco Mundial le dará un giro que implicara un Estado que desestime toda intervención directa (que implique construcción o regulación) en el mercado, y así la facilitación será del funcionamiento del mercado habitacional. La base de esta línea argumental, es que el mercado es el mejor asignador de recursos (Banco Mundial, 1993).”

La Facilitación constituye un sistema de bases nuevas que guían las políticas urbanas. El Banco Mundial recomendó crear entornos urbanos propicios, facilitando hogares para que el mercado habitacional trabaje, mediante el desarrollo de los derechos de propiedad, es decir privatizando la vivienda pública y regularizando la tenencia de la tierra, para posteriormente focalizar el financiamiento de los más pobres. Paralelamente propuso la conformación de nuevas infraestructuras para recuperar costos, la flexibilización de normas urbanas y la eliminación de la escasez artificial de suelo, el soporte al sector privado en construcciones para una mayor eficiencia, eliminando prácticas monopólicas y fomento a empresas pequeñas, y estableciendo un marco normativo que de oportunidad al sector privado de equiparar al Estado en la provisión habitacional. En un marco favorable para los postulados neo-liberales a principios de los 90s y en el contexto de ajuste estructural, esta propuesta tiene una fuerza arrolladora que penetra en el discurso oficial.

En los hechos la facilitación opera sobre la demanda y no está alejada de prácticas monopólicas, lo que no implicó que necesariamente atendiera las necesidades sociales mediante acciones locales, comunitarias, participativas etc., si no que opero mediante la mediación del mercado, financiando la compra del bien, de la vivienda. Es decir, que la facilitación basa su operación en el préstamo hipotecario, por lo tanto en sujeto social capaz de ser tomado a crédito. El problema gran problema con esta nueva dinámica es que ello deja fuera a menos del 60% de la población que no puede tener un crédito.

A pesar de las deficiencias del nuevo modelo, “En la primera mitad de la década de los 90’s, se inició la consolidación de los organismos nacionales de vivienda como entes

financieros. La participación de desarrolladoras privadas fue mayor y el Gobierno no tomó tanta acción, a diferencia de la década anterior.”¹⁴⁸

Ante la nueva modalidad de facilitación, de 1988 a 1994 hubo cambios importantes en materia de vivienda y desarrollo urbano que forjaron las bases para la construcción de complejos urbanos masivos. En primera instancia se reformaron leyes relacionadas con el suelo, dando la oportunidad a ejidatarios y comuneros de vender sus terrenos, lo que fue bien aprovechado por los agentes privados e incluso públicos. Esto facilitó que el terreno agrícola fuera incorporado al desarrollo urbano. Suelo que, al ser adquirido a muy bajo precio por grandes agentes inmobiliarios, se convirtieron en los desarrollos habitacionales alejados de las ciudades que ahora conocemos.

De Manera esquemática y analítica la Tercera Etapa de Políticas Habitacionales, referida con la transición a la facilitación habitacional, donde la política habitacional se convirtió en política inmobiliaria se puede plantear de la siguiente forma;

¹⁴⁸ Sánchez Corral, op. cit., p. 24.

Esquema 1. Evolución de la Política Habitacional a la Política Inmobiliaria:



Esta transformación en la lógica urbana y en materia habitacional que se dio en el contexto nacional, influyó fuertemente la urbanización en el Municipio de Tecámac, la facilitación de hogares se ve reflejado en las estadísticas poblacionales, de 1980 al año 2000 se ha dado un crecimiento poblacional importante de 3.35% en el periodo de 1990 a 1995, a 3.62% para el periodo 1995-2000.

En Tecámac, para 1990 de los 260 000 habitantes, 251,780 eran considerados como población urbana y los 8, 282 restantes eran considerados rurales.¹⁴⁹

¹⁴⁹ Ganillo, Op. cit., p. 36.

Mientras este panorama se desarrollaba a nivel tanto internacional como nacional, en Tecámac el crecimiento poblacional incremento y con ello también la migración a centros urbanos, según datos estadísticos el proceso migratorio propicio la incorporación de nuevos residentes, pues para 1990, una cifra equivalente a 49.44% de los pobladores del municipio nacieron fuera del Estado de México, y de los mayores de 5 años solo 10.41 % no residían en el Estado en 1985; sin embargo estas magnitudes no explican del todo el fenómeno de la fuerte caída de la tasa de nacimiento, por lo que es dable inferir que se produjo una fuerte corriente de emigración interestatal que ha contribuido a este resultado.

Según datos oficiales en Tecámac, de los 260, 000 habitantes, “44, 188 nacieron en el Distrito Federal, 7, 970 en Hidalgo, 6, 640 en Veracruz, 4, 607 en Guanajuato, 3,945 en Puebla, 3,547 en Michoacán, 2,600 en Oaxaca, 580 nacidos en otro país y 168, 916 nacidos en el Estado de México. Esto nos dice que la inmigración en el municipio fue alta, pues la población total del municipio 43,9% nació en nuestra entidad, mientras que 56.1 % nació fuera de la entidad o en otros países.” “Para 1990 surgieron en Tecámac 25 colonias, un incremento de 127%, más del doble de los asentamientos del periodo anterior, con una tasa de crecimiento poblacional del 5.2%. Lo que represento una expansión del área urbana del orden de 179% al pasar de 1, 888.7 hectáreas en 1980 a 2,062.64 hectáreas en 1990.”¹⁵⁰

A pesar de las buenas intenciones, los problemas comenzaron a surgir con la nueva política facilitadora, en Tecámac se crearan grandes desarrollos sin o con defectuosa infraestructura y servicios; al mismo tiempo se le dio respuesta a la demanda de vivienda, pero con un producto poco eficiente y con muchas limitaciones.¹⁵¹

La inconformidad de los pobladores tecámaquenses por la nueva política inmobiliaria y urbana no se hizo esperar, en el año de 1991 había una negación social a ser municipio conurbado, tanto que se produjeron manifestaciones que insistían en la desincorporación

¹⁵⁰ Ibid., p. 38.

¹⁵¹ Sánchez Corral, op. cit., p. 18.

de la dominación de municipio conurbado al Distrito Federal, con el argumento de no corresponder a la realidad y desarrollo de las comunidades.¹⁵²

Incluso en el mandato de Salvador Salgado Escalona como presidente municipal en 1991, las actas de cabildo proyectan una oposición a las solicitudes del gobierno y particulares para llevar a cabo desarrollos habitacionales o asentamientos humanos sociales progresivos, sin reunir los requisitos, establecidos en la ley. No obstante, se realizaban constantes reuniones con autoridades de Ecatepec y del Gobierno Estatal para definir los límites y colindancias entre Ecatepec y Tecámac, porque se intuía que poco a poco la marcha urbana absorbería prácticamente al municipio.

Indudablemente a pesar de la negativa de algunos pobladores de pertenecer a la zona urbana, el gobierno municipal favorecía la continuidad de "El programa y regularización de asentamientos humanos en diferentes comunidades reconociendo o abriendo calles y rescatando donde los hay, predios para servicios públicos."¹⁵³

Tecámac prácticamente en el año de 1991, ya tenía todas las características de lo urbano, a pesar de la resistencia de formar parte de la zona metropolitana, el crecimiento del nuevo Tecámac urbano e incluso inmobiliario era inminente, solo necesitaba el impulso de un grupo político hegemónico para transformar al municipio completamente, porque las condiciones internacionales y nacionales para vincular al sector privado en la construcción ya estaban dadas.

Las políticas habitacionales como lo hemos sostenido a lo largo de este estudio, son ahora políticas inmobiliarias, las cuales fueron y serán el detonador de transformación de Tecámac como municipio conurbado, metropolitano y parte de la zona metropolitana que lo convirtió y en la ciudad inmobiliaria contemporánea más grande de América Latina.

¹⁵² Anexos, Actas de Cabildo, Ayuntamiento de Tecámac., 1991.

¹⁵³ *Ibíd.*, 1991.

Estas políticas inmobiliarias que desde 1992, donde el Estado aparece como facilitador, regulador y coordinador de los mecanismos para la producción y financiamiento de la vivienda se desarrollaron en dos etapas: la primera, de 1992 a 2000, caracterizada por la instrumentación de medidas de desregulación que fomentaron la participación del sector privado en el mercado inmobiliario; y la segunda, 2001 a 2012, que consolida el papel del Gobierno Federal como un agente facilitador de los procesos de gestión y producción de las soluciones habitacionales.

- Etapa 1: 1992-2000

“En 1992, la SEDUE se transformó en la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), lo cual representó el principal cambio en la política de vivienda implementada, durante la década de los noventa. En el ámbito de la vivienda, esta modificación tuvo dos repercusiones: por un lado, con una intervención directa, el Gobierno Federal buscó incrementar la efectividad y cobertura de los programas públicos de vivienda a la población más desprotegida del país; y por otro, como agente facilitador y regulador, promovió la creación de nuevas y mejores condiciones para que, con la participación de los sectores privado y social, los trabajadores asalariados contaran con una oferta diversificada de vivienda en el mercado inmobiliario.”¹⁵⁴

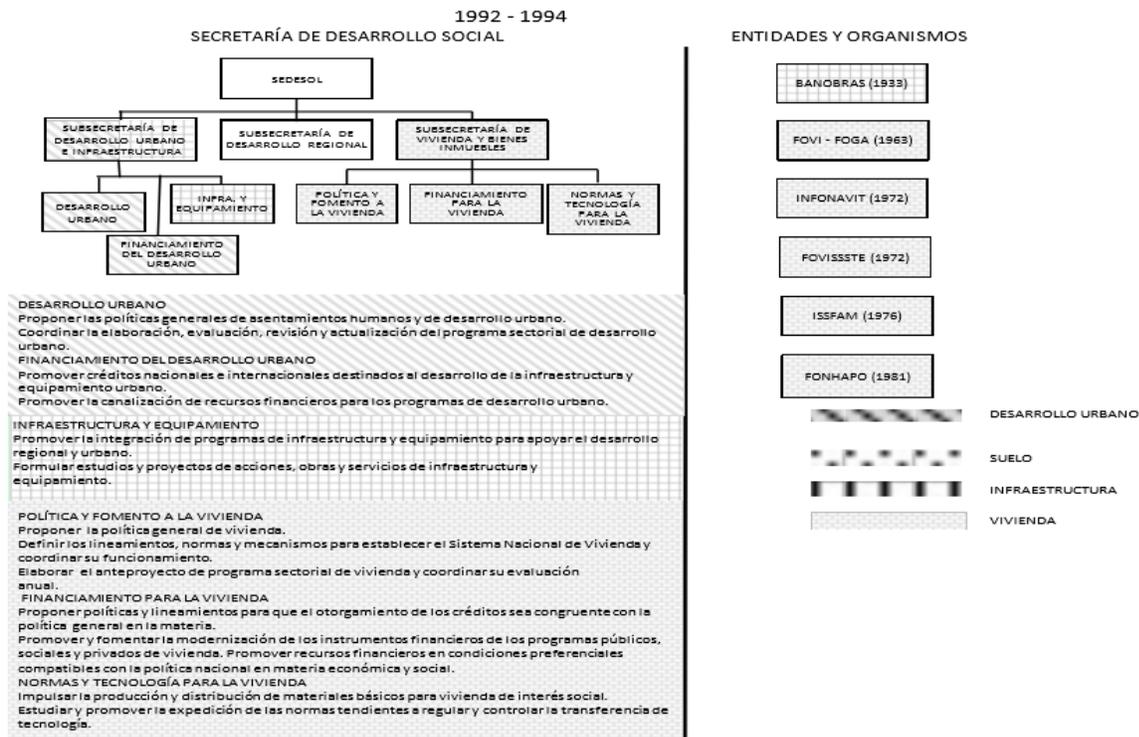
“Por otro lado, en “la estructura orgánica de la SEDESOL se incluyeron la Subsecretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura y la Subsecretaría de Vivienda y Bienes Inmuebles como responsables de los aspectos de desarrollo e infraestructura urbana, así como de las políticas de fomento, financiamiento y mejora de la vivienda. Entre sus atribuciones destacó la relativa a la coordinación de los programas públicos de vivienda, que hasta entonces operaban de manera muy incipiente las distintas dependencias, generando así, una gran dispersión de las acciones del sector.”¹⁵⁵

¹⁵⁴ Auditoría Superior de la Federación, op. cit., p. 23.

¹⁵⁵ Hasta 1992 FOVISSSTE, por ejemplo, estaba coordinado por la Secretaría de Salud; FOVI por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; y PEMEX y CFE por la Secretaría de Energía.

La estructura para llevar a cabo la política pública de vivienda en el periodo 1992-1994, se presenta en el organigrama siguiente:

Organigrama 2. Política pública de vivienda en el periodo 1992-1994



FUENTE: Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, 19 de agosto de 1985, http://www.diputados.gob.mx/cesop/Comisiones/2_vivienda.htm.

“El Gobierno Federal promovió en 1992 la suscripción de un Acuerdo de Coordinación para el Fomento de la Vivienda,”¹⁵⁶ en el que participaron todas las dependencias y entidades de la APF directa e indirectamente vinculadas con el proceso de producción y financiamiento de la vivienda y las entidades federativas, para convenir la instrumentación del Programa de Coordinación Especial para el Fomento de la Vivienda (PFV).

En el acuerdo se señaló que:

¹⁵⁶ Secretaría de Desarrollo Social., (1992) *Acuerdo de Coordinación para el Fomento de la Vivienda*, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 20 de octubre., [http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PE/APF/FIDEICOMISOS/SEDESOL/Acuerdos/20101_992\(1\)](http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PE/APF/FIDEICOMISOS/SEDESOL/Acuerdos/20101_992(1)).

“Aun cuando se ha incrementado la cobertura de atención de los programas financieros de vivienda, todavía no alcanzan el nivel necesario para atender las necesidades habitacionales. Persiste el deterioro en la relación entre el ingreso familiar y los costos de la vivienda; es insuficiente la oferta de tierra apta para vivienda; es reducida la participación del sistema financiero mexicano en el financiamiento habitacional; es baja la inversión del capital privado en la vivienda para arrendamiento; existe dispersión de criterios normativos; son complejos los trámites en todo el proceso; existen regulaciones que encarecen significativamente la vivienda; y se presentan cargas por impuestos, derechos y aprovechamientos sobre la urbanización, edificación y escrituración de la vivienda de interés social y popular, que limitan su oferta”.¹⁵⁷

En el Programa de Coordinación Especial para el Fomento de la Vivienda (PFV) se propuso como instrumento para lograr una política habitacional más eficaz, que facilitara la acción de los sectores público, social y privado, a través de:

- I. Promover la desregulación y simplificación normativa, administrativa y fiscal de la producción, financiamiento, comercialización de insumos, arrendamiento y adquisición de vivienda, en especial la de interés social y popular;
- II. Compatibilizar y articular los programas e inversiones en materia de vivienda de los sectores público, social y privado;
- III. Canalizar mayores recursos públicos y privados al financiamiento de la vivienda urbana y rural en beneficio de los sectores mayoritarios de la población, haciendo accesible el crédito;
- IV. Propiciar el desarrollo del mercado de vivienda, tanto nueva como usada, para inducir una utilización eficiente del inventario habitacional, favoreciendo su mejoramiento;
- V. Impulsar la utilización de predios baldíos y adecuar las normas para elevar la densidad habitacional y aprovechar eficientemente la infraestructura y equipamiento instalados, así como fomentar el mejoramiento y la rehabilitación de la vivienda existente;
- VI. Fortalecer programas de autoconstrucción para la edificación y mejoramiento de vivienda urbana y rural;

¹⁵⁷ Ibid.

- VII. Fomentar la inversión privada en vivienda en arrendamiento, adecuando su normativa;
- VIII. Asegurar una oferta de tierra suficiente a precios accesibles, para satisfacer las necesidades de vivienda, mediante la constitución de reservas territoriales, dando preferencia en su enajenación a promotores y constructores públicos, sociales y privados de vivienda de interés social y popular financiada por los “ORGANISMOS” u otras instituciones de crédito;
- IX. Desalentar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares y promover la regularización de los existentes;
- X. Reducir el costo y agilizar los trámites de titulación de la vivienda de interés social y popular;
- XI. Establecer las normas y especificaciones técnicas relativas al diseño, construcción y mejoramiento de la vivienda, y
- XII. Fomentar programas de investigación y capacitación para desarrollar, sistematizar y aplicar tecnologías de bajo costo para la edificación y mejoramiento de la vivienda.¹⁵⁸

Los primeros años de la década de los noventa generaron los beneficios del libre mercado esperado, en tanto, el sector privado participó activamente, al otorgar préstamos hipotecarios o, bien, en las licitaciones públicas para la construcción de vivienda, mientras que las reformas de las leyes de suelo presentaron buenas oportunidades para los ejidatarios. Sin embargo, para 1994 la situación se tornó crítica como resultado de la agudización de la crisis financiera.¹⁵⁹

En este sentido, para propiciar la participación de la Banca Comercial y por supuesto del sector privado en el financiamiento de la vivienda, de 1992 a 1994, se desarrollaron reformas financieras que se instrumentaron entre 1995 y 2000, reformas privatizadoras en México, las cuales ayudaron a las empresas inmobiliarias a desarrollar diversos complejos urbanos con una vigilancia Federal moderada, en pocas palabras les dieron libre albedrío para planificar, construir y vender hogares.

¹⁵⁸ *ibid*

¹⁵⁹ Auditoría Superior de la Federación, *op. cit.*, p. 29.

El contexto de facilitación y vigilancia federal Moderada empujó a constituir un organismo (1992) que intentara regular la construcción de hogares, la Jefatura de programas Especiales de Obras públicas con las secciones de cálculo, proyectos, análisis fue fundada y se nombró como jefe de la Constructora Municipal al C. Gaspar Ávila, expresidente municipal.¹⁶⁰

Casi en automático después del nombramiento, se autoriza la incorporación del casco urbano de Tecámac, de las hectáreas del ex ejido de Santa Bárbara Azcapotzalco, donde se desarrollarían las colonias 5 de Mayo, San Martín y Ejidos de Tecámac, así como las hectáreas pertenecientes al ex ejido de San Lucas Xolox, donde se establece la colonia ejidal de San Lucas Xolox, para que se terminen los trámites de regularización firmando los planos de lotificación.¹⁶¹

“En 1993 se promulgo la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, mediante la cual se redefinieron y precisaron los objetivos generales de su predecesora, la Ley de 1983, entre los cuales se destaca que el ordenamiento del territorio estatal deberá enfocarse en conjunto hacia las diferentes categorías y planes: el desarrollo urbano y el ordenamiento ecológico.”¹⁶²

Esta Ley, se desarrolla con el propósito de asegurar la coordinación, planeación y programación del ordenamiento del territorio estatal, así como la aplicación eficiente de las políticas, acciones y medidas de gobierno, planteando la vinculación armónica entre la ciudad y el campo, además de regular el crecimiento urbano y proteger las tierras agropecuarias y forestales. Además, mediante esta ley se pretendía fortalecer al municipio ratificando las facultades que le fueron concedidas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el sentido de garantizar su participación en los procesos de planeación y administración del desarrollo urbano; de permitir a los

¹⁶⁰ Anexos, Acta de cabildo, Ayuntamiento de Tecámac., 1992.

¹⁶¹ *Ibíd.*, 1992.

¹⁶² Zonas Metropolitanas, *op. cit.*, p. 140.

ciudadanos el derecho para organizarse y participar en la elaboración y ejecución de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano; se concede la acción pública; e incorpora al Sistema de Planeación los Planes Regionales metropolitanos y los Planes Parciales. Por otra parte, se introduce como elemento de simplificación el dictamen de factibilidad; se crea y se regula el conjunto urbano y lo relativo a los cambios de uso de suelo, además de incluir dentro de la tipología los clasificados como mixto, de comercio y servicios.

Pero si bien la colaboración ciudadana era mencionada, en la realidad social de Tecámac la participación ciudadana fue desarrollada a partir de las políticas inmobiliarias a manera de simulacro, es decir que la participación social la desarrollaron sectores sociales afines a la plataforma política, y jamás contradecían las sugerencias gubernamentales locales de modificación de uso de suelo o construcción de conjuntos urbanos, fraccionamientos, etc.

En todo el país, ante la crisis de 1994, se instrumentaron medidas para evitar la aplicación de medidas regulatorias discrecionales y para transparentar supuestamente la operación de la banca privada, las medidas destacables son las siguientes; a) adecuaciones al monto requerido de reservas de capital, b) adecuaciones a sus sistemas contables, de valuación y de clasificación de la cartera crediticia, c) en materia de desregulación, las principales modificaciones consistieron en instalar Oficinas Únicas Municipales de Trámites para Vivienda, para abatir tiempos en la gestión de solicitud, permiso y otorgamiento de licencias de construcción y con ello, d) costos en la edificación para hacer más atractiva la inversión en esta actividad, e) “Con el propósito de establecer un canal de comunicación único para exponer, analizar y dar solución a planteamientos sobre uso de suelo, impactos ambientales, factibilidades y, en general, permisos, licencias y autorizaciones competencia de los tres órdenes de gobierno, se establecieron Mesas Ejecutivas de Proyectos de Vivienda en prácticamente la totalidad de las entidades federativas del país.”¹⁶³

¹⁶³ Presidencia de la República., (2000) *Sexto Informe de Gobierno*, <http://zedillo.presidencia.gob.mx/welcome/Informes/6toInforme/>. En 1990 se reportó la operación de 29 Mesas Ejecutivas en 20 entidades del país, con cinco más trabajando en el seno de los Comités Estatales de Planeación para el Desarrollo (Coplades).

Esto influyó a que paralelamente, se realizaran cambios en las reglas de otorgamiento de crédito del INFONAVIT y del FOVISSSTE para agilizar su gestión y mejorar las condiciones y procedimientos de sus mecanismos financieros, administrativos y de operación, las modificaciones “facilitaron” la venta de casas y redujeron los requisitos de compra, instrumentándose diversos programas temporales orientados a la reducción de pagos mensuales, a fin de que pudieran conservar su patrimonio; el último implementado fue el Programa Punto Final” con vigencia hasta 2007.

Muy a pesar de las facilidades y las buenas intenciones, para que los municipios decidieran planear urbanamente y clasificar al suelo como viable o inviable de urbanizar beneficiando a la ciudadanía, muchos políticos de los municipios de la zona metropolitana aprovecharon la nueva tendencia de las políticas habitacionales para posicionarse de mejor manera y obtener ganancias fructíferas, realizando acuerdos con diversas empresas privadas, constructoras o inmobiliarias, que en el caso particular de Tecámac fundaron las bases para la transformación de un municipio semiurbano a una ciudad inmobiliaria contemporánea, pero también conformaron una elite hegemónica que ha gobernado por casi veinte años.

En el mandato de Presidente Municipal de Tecámac Eduardo Bernal, en el año de 1994 aprovechando las medidas a nivel nacional, se solicitó que los terrenos de lo que fue Rancho Sierra Hermosa, saliera del Plan de Desarrollo Urbano Estatal de la zona de baja densidad, para utilizar los pozos de agua blanca con que cuenta, mismos que servirán para desarrollar: unidades habitacionales, zonas deportivas, ecológicas y deportivas. Aunado ello se continuó con el programa de Control y Asentamientos Humanos autorizando apertura de calles y áreas de Servicio Público.¹⁶⁴

Posteriormente también en el año 1994, se aprueba el Plan de Desarrollo Municipal, integrándose el Comité Municipal de Planeación y se dan a conocer los lineamientos del programa de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares (subdivididos) declarando además que otro tratamiento distinto recibirán los fraccionamientos.¹⁶⁵

¹⁶⁴ Anexos, Acta de cabildo, Ayuntamiento de Tecámac., 1994.

¹⁶⁵ *Ibíd.*

Por otro lado, un empuje vigoroso para la modernización y urbanización se conformó de 1994 a 1996, realizándose casi por completo la pavimentación de calles, guarniciones y banquetas, remodelándose un tramo de carretera Federal México Pachuca, para crear el boulevard Tecámac, además de la construcción de obras importantes, como el libramiento Sor Juana Inés, el inicio del Hospital Regional y el parque ecológico de Sierra Hermosa.¹⁶⁶

Algo que tenemos que resaltar, es que ante el proceso de urbanización surgieron protestas de los ciudadanos, desde el inicio de las obras en 1994 que transformaban el entorno de Tecámac, se realizaron protestas ciudadanas en contra del Programa “Hoy No Circula”, forzando al ayuntamiento a solicitar a la Comisión Metropolitana exentar a Tecámac del programa, situación que mantuvo a Tecámac fuera del programa hasta el año de 2016, lo cual evidencia una disposición negativa de la población al formar parte de la zona metropolitana.

Incluso en 1994 ante las protestas, el crecimiento poblacional, la urbanización y los planes de construir complejos urbanos, se dio un paréntesis ecológico en la política urbana y habitacional, la cual trato de frenar el malestar social ante la planeación urbana y “fue publicado en 1994 en la gaceta del Gobierno del Estado de México la iniciativa por el que se crea el Parque estatal Ecológico, Turístico y Recreativo denominado Sierra Hermosa,”¹⁶⁷ iniciativa que representa prácticamente la única iniciativa política ecológica en el municipio ante la construcción de complejos habitacionales masivos.

La fundación de este pulmón ecológico importante en medio del Tecámac urbano, espacio resguardado y protegido, significo contrarrestar el malestar social, ante el inminente urbanismo habitacional y empresarial. Posteriormente “A un costado de carretera federal México-Pachuca, en el kilómetro 44.5, La Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca autorizo la operación del zoológico Sociedad Ecológica de la región de Los Lagos del Valle México, A. C. a partir de 1995 otorgándole

¹⁶⁶ Ganillo, Op. cit., p. 98.

¹⁶⁷ Granillo, op. cit., p. 91.

el registro NO. DF YFS-200-P-0029-95-MEX. “¹⁶⁸ Esta fue prácticamente la última medida ecológica ante la urbanización inminente.

En 1995, el Gobierno Federal impulsó junto con los gobiernos estatales la realización de reformas a los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles, como vía para agilizar la transferencia de las hipotecas sin necesidad de notificar al deudor, ni de registrar las sucesivas operaciones realizadas en el mercado secundario, así como para ajustar el procedimiento y los términos de los juicios hipotecarios en caso de incumplimiento.

También, el 23 de junio de 1995 se forjó el Convenio de Coordinación mediante el cual se creó la Comisión Metropolitana de Asentamientos Humanos (COMETAH) como un órgano de coordinación para la planeación y ejecución de acciones relacionadas con los asentamientos humanos del Valle de México.

En sesión plenaria de la COMETAH, en la que participaron conjuntamente el gobierno federal y los gobiernos del Estado de México y del Distrito Federal, se aprobó el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México (POZMVM), mismo que fue publicado el 23 de marzo y el 4 de mayo del mismo año en las gacetas oficiales del Estado de México y del Distrito Federal, respectivamente; así como el 1° de marzo de 1999 en el Diario Oficial de la Federación, Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México (POZMVM).

Al (POZMVM) está afiliado el municipio de Tecámac, y este fue un factor fundamental para justificar la realización de vías de comunicación e infraestructura en el municipio, pero no solo para eso, el programa propicio y justificó la construcción de conjuntos urbanos y fraccionamientos, fue un impulso que convirtió al municipio en una ciudad inmobiliaria enorme.

Por otro lado, de 1995 a 1999, “los recursos del INFONAVIT fueron determinantes para la consolidación de las empresas desarrolladoras de vivienda, en tanto que fueron los únicos

¹⁶⁸ Granillo, op. cit., p. 29.

recursos significativos disponibles para el otorgamiento de créditos. Como resultado, el INFONAVIT se transformó de un fondo solidario en una fuente de recursos para el negocio inmobiliario. Con estas acciones, de 1990 a 2000 el número de viviendas pasó de 16,197,802 a 21,954,733, lo que representó un aumento de 35.5%, en un periodo en el que la población reportó un crecimiento del 20.0%, al pasar de 81,249,645 a 97,483,412 habitantes, y un incremento de hogares de 16,202,845 a 22,268,916, equivalente al 37.4%.¹⁶⁹

En el año 1995 en Tecámac se otorga factibilidad de servicios a la construcción Wilhen S. A. de C. V. para desarrollar la unidad habitacional denominada Santa Elena en San Pablo Tecalco, así mismo, se integra la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal y se otorga factibilidad de servicios, previo estudio, a la empresa Magsyla Construcciones S. A. de C. V. para el desarrollo habitacional de 1,032 viviendas en el Municipio, siempre y cuando cumpla con todos los requisitos de la ley en materia.¹⁷⁰

En el mismo año, el gobierno encabezado por Eduardo Bernal desarrollaría diversas reuniones con los concesionarios del servicio público de transporte, con el fin de organizar el servicio del área municipal y se acuerda el cambio de uso de suelo de parque urbano a uso habitacional para la autorización del desarrollo del mismo uso, en el predio denominado San Mateo, ubicado en la colonia San Mateo Tecalco certificando existencia de vías públicas, otorgando factibilidad de servicios públicos para este fin (justificando la decisión).¹⁷¹

Posteriormente, se comunica que a partir del 29 del mes de Noviembre se contara con la oficina de Transporte Terrestre en el municipio con lo que se intenta dar solución a los problemas de transporte público en la jurisdicción.¹⁷²

La construcción de casas y la compra de ellas fue en gran parte ayudada, por la reforma desarrollada en México en 1996, la reforma a la Ley de Instituciones de Crédito, la cual se desarrolló con el propósito de eliminar la restricción a la que estaban sujetos las

¹⁶⁹ Auditoria Superior de la Federación, op, cit., p. 29.

¹⁷⁰ Anexos, Acta de cabildo, Ayuntamiento de Tecámac., 1995.

¹⁷¹ *Ibíd.*

¹⁷² *Ibíd.*

instituciones de crédito para descontar cartera, con lo que se abrió la posibilidad de hacerlo ante instancias diferentes a las gubernamentales (Banco de México u otras instituciones de crédito o fideicomisos). Esta reforma sentó las bases con las que el FOVI realizó su primera Bursatilización de Cartera.

Es así, como surge la nueva Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, pasando de un régimen de reparto y de beneficio definido, a uno de contribución definida basado en la capitalización de cuentas individuales de los trabajadores en las cuales se concentran aportaciones del trabajador, de los patrones y del propio gobierno, aunado a ello se reciben aportaciones del seguro, en la cuenta individual de los trabajadores en donde operan dos subcuentas adicionales, una para Aportaciones Voluntarias y otra de Vivienda. En la correspondiente a vivienda, las aportaciones las realiza solamente el patrón y los recursos son administrados directamente por los fondos solidarios de vivienda (INFONAVIT y FOVISSSTE), esta reforma a la ley facilitó a nivel nacional y por supuesto a nivel local que los trabajadores pudieran acceder a la compra de una casa sin estrictos requisitos.

Ante este contexto diverso de justificación para construcción de conjuntos urbanos, a nivel local en Tecámac la comisión de planeación y de los que gobiernan, es decir los regidores junto con el presidente municipal, aparecen como los actores claves que fundamentan la transformación, la aprobación y legitimación. Poco después de conformar el comité de planeación en 1996, se da el siguiente paso y se inicia la segunda etapa del desarrollo habitacional de Chiconautla con; 4,500 casas y se autoriza el incremento de densidad de 330 a 464 viviendas solicitado por la empresa TELC S. A. de C. V .¹⁷³

Más adelante, se certifica la existencia de vías públicas y el no inconveniente para la regularización de la subdivisión de los lotes de la asociación Hueyotencotl A.C., Así como la factibilidad de servicios públicos a la colonia ampliación Ejidos de Tecámac.¹⁷⁴

¹⁷³Anexos, Acta de cabildo, Ayuntamiento de Tecámac., 1996.

¹⁷⁴ *Ibíd.*

En 1996, se “reconocen las calles existentes en el predio el Solar ubicado en San Francisco Cuatliquixca propiedad PROVA S. A. de C. V y por otro lado se acuerda la apertura de las vías públicas existentes y la incorporación al casco urbano municipal del predio denominado San Agustín o el Llano” para realizar desarrollo habitacional en condominios.¹⁷⁵

Así mismo, se autoriza el Desarrollo de la sección que forman parte de los lotes adquiridos por los agremiados del frente Revolucionario Campesino y trabajadores de México en el Estado, sección lomas de Tecámac, lo que más tarde sería el Fraccionamiento Social progresivo Santo Tomas Chiconautla.¹⁷⁶

Se da también, la regularización de subdivisión del predio ubicado en la calle las flores de la colonia Lomas de Ozumbilla, se otorga el no inconveniente de subdivisión del predio denominado corralito en la cabecera Municipal, camino al panteón se autoriza la factibilidad de servicios y el no inconveniente para la construcción de un conjunto en condominio de 20 viviendas en Santa María Ajoluapan.¹⁷⁷

Incluso en el año de 1996, en la gira del Gobernador, licenciado Cesar Camacho Quiroz, y el Secretario de Comunicaciones y Transportes, Carlos Ruiz Sacristán, se llevó a cabo con el objeto de llevar a cabo la integración del municipio a la red metropolitana de TELMEX.¹⁷⁸

En este sentido podemos observar que el gobierno municipal de Tecámac representado por Eduardo Bernal comienza a desarrollar las medidas políticas necesarias para una política inmobiliaria y para constituir una hegemonía local, situación que fue bien aprovechada e incluso explotada por su sucesor en el siguiente mandato.

Sin embargo, justo en el momento en que las elites iban a ser beneficiadas por el negocio inmobiliario ante la construcción de complejos habitacionales y ante la planeación coordinada a su favor, surge un imprevisto, un personaje que estaba incluido

¹⁷⁵ *Ibíd.*

¹⁷⁶ *Ibíd.*

¹⁷⁷ *Ibíd.*

¹⁷⁸ Granillo, op. cit., p. 62.

a nivel administrativo en el municipio, traiciona al gran Partido de México, y comienza a realizar campaña con el partido Acción Nacional.

A partir del 1 Enero de Enero de 1997 Aarón Urbina Bedoya, gana la presidencia municipal y toma posesión del nuevo ayuntamiento, y es, con este acontecimiento, es la primera vez en la historia de Tecámac que un partido de oposición gana las elecciones municipales, incluyendo la diputación local. Este es un acontecimiento importante ya que el presidente municipal Aarón Urbina Bedolla es la figura más representativa que ha impulsado la “política inmobiliaria” en cada mandato gubernamental al municipio de Tecámac, ya sea como presidente o como diputado, algo determinante, por que ha sido 3 veces presidente municipal y tres veces diputado local, y en cada mandato ha empujado el cambio de los usos de suelo y ha conseguido la aprobación política de los regidores para dar entrada a múltiples empresas privadas inmobiliarias, situación que transformo radicalmente a Tecámac en la ciudad inmobiliaria más grande de América Latina.

Desde el inicio en 1997 en el primer mandato de Aarón Urbina Bedolla, aprovechando todo el camino trazado por la política inmobiliaria del momento y por sus antecesores en el gobierno municipal, crea el Comité Municipal de Prevención y Control de Crecimiento Urbano, se integra la comisión para Desarrollo Municipal, y se integra una comisión de regidores para atender el conflicto vecinal de los 125 predios que integran la Unidad Infonavit del Fraccionamiento ojo de Agua.¹⁷⁹

Posteriormente se establecen las condiciones para participar en el Programa de Regularización, se otorga la licencia de construcción al fraccionamiento el Rincón Michoacano para dos condominios horizontales para conjunto urbano de 80 viviendas en el pueblo de Santa María Ozumbilla.¹⁸⁰

Por otro lado se conforma la comisión Municipal de fomento a la vivienda y se da Actualización de Subdivisiones de Tipo Social progresivo, se conforma la Comisión Municipal de Fomento a la Vivienda, se integra la coordinación de Desarrollo Municipal y

¹⁷⁹ Anexos, Acta de cabildo, Ayuntamiento de Tecámac., 1997.

¹⁸⁰ *Ibíd.*

finalmente se aprueba la licencia de construcción a inmobiliario Obras y Urbanización S.A. de C.V. para 573 viviendas en el predio conocido como Loma Alta y Baja Sierra Hermosa ubicada en el km, 34 carretera México-Pachuca. ¹⁸¹

Como seña particular, las comisiones, el comité y los programas de regulación urbana y fomento la vivienda, no han bloqueado las iniciativas de construcción masiva de vivienda, además la participación social en la planeación que en teoría debe estar presente, se da como lo hemos recalado a lo largo de este estudio en forma de simulacro, el ayuntamiento, los comités y los ciudadanos conforman un simulacro de consenso social deliberante que justifica la aprobación de la política inmobiliaria, lo que permitió al sector inmobiliario transformar a un municipio sin grandes contratiempos.

La transformación de Tecámac se da en un contexto histórico donde la política inmobiliaria es prácticamente la única política habitacional existente, avalada por los tres órdenes de gobierno. Paralelamente, la política inmobiliaria basada en la construcción de fraccionamientos y conjuntos urbanos fungió a lo largo como un parato constituyente de una elite hegemónica a nivel local.

El surgimiento de esta nueva hegemonía tecamaquense aprovecho oportunamente la ola constructora inmobiliaria en el Estado de México, donde según datos oficiales en 1998 comenzó la venta de viviendas con crédito Fovi, duplicando el mercado de clientes. Ese mismo año construyó 8.700 viviendas en el Distrito Federal. Posteriormente, en 1999, la construcción del proyecto Torres de San Antonio adquirió un estilo y forma de construcción que se convertiría en el ícono de la empresa. Del 2000 a la fecha entregaron 10.115 viviendas, de las cuales sólo 4.000 se encuentran en el Estado de México. ¹⁸²

La tendencia inmobiliaria en Tecámac aumento y el año de 1998, se autorizan expedir licencias de construcción en predios subdivididos irregulares dentro de las áreas urbanas con una aportación para obras según el tamaño del predio, se acepta la urbanización de la zona ejidal propuesta por el comisariado ejidal de Tecámac, de las parcelas 195 y 196

¹⁸¹ *Ibíd.*

¹⁸² Sánchez Corral, *op. cit.*, p. 35.

propiedad del núcleo ejidal y se aprueba la solicitud de Corporación Metropolitana de Inmuebles S. A. de C. V. Para la construcción de los módulos habitacionales denominados Portal Ojo de Agua II y Portal Ojo de Agua III en los cuales se construyeron 161 casas, 78 y 86 respectivamente estableciendo las condiciones, y posteriormente se aprueba a la solicitud de representante de los desarrollos inmobiliarios SADASI S. A. de C. V. para el cambio de usos de suelo a desarrollo habitacional del predio ubicado en el ejido Santo Tomas Chiconautla para desarrollar un total de 833 viviendas de interés social, en el conjunto urbano denominado Los Héroes, estableciéndose los compromisos para la inmobiliaria.¹⁸³ En otras palabras se aprueba el Conjunto Urbano más grande de América Latina.

Otro punto favorable del contexto 1999, se refiere a la Ley de Concursos Mercantiles desarrollada en México, con la cual entre otros aspectos, desaparece la figura de “suspensión de pagos”, lo que mejoró la operación del mercado primario de hipotecas al dar mayor certidumbre respecto del cumplimiento de obligaciones por parte del cliente. Paralelamente, se reformaron diversas disposiciones legales para el uso de garantías y colaterales, con objeto de asegurar los préstamos hipotecarios.

Se instrumenta así, una metodología para la Calificación de Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda, a fin de incrementar la eficiencia en la operación del mercado primario de hipotecas y promover el desarrollo del mercado secundario. Con el propósito de hacer más accesible el crédito a la población de escasos recursos, se promovió la incorporación del ahorro previo en los esquemas de financiamiento hipotecario, en virtud de que uno de los principales problemas que enfrentaba dicho segmento de población era la falta de ahorro para cubrir los gastos iniciales (enganche y escrituración, entre otros).

En este contexto facilitador, en 1999, en Tecámac se aprueban varias subdivisiones de predios de cascos urbanos para regularizar los asentamientos urbanos y posteriormente

¹⁸³ Anexos, Acta de cabildo, Ayuntamiento de Tecámac., 1998.

se acepta en Tecámac, la propuesta de obras y urbanización para desarrollar 2000 viviendas urbanas en el desarrollo Villas del Real. ¹⁸⁴

Se aprueba también en 1999, el Plan de Centro de Población Estratégico de Tecámac haciendo hincapié que por ningún motivo se cambie el uso de suelo del “parque Sierra Hermosa” que por decreto presidencial fue declarado reserva ecológica. ¹⁸⁵

Esta gran auge de aprobaciones desde lo local no fue casualidad, en 1999 prácticamente una octava parte de las nuevas construcciones surgen bajo la lógica de la política inmobiliaria en el Valle del Estado de México, tan solo de 1999 a junio de 2011, el gobierno mexiquense autorizó la construcción de 256 desarrollos, de acuerdo con datos recabados por Jerónimo Díaz.

Jerónimo Díaz, quien cursa el doctorado en Geografía Urbana en la Universidad de Toulouse, Francia, ha documentado que esos conjuntos albergan un total de 564 mil 832 viviendas, con una población estimada de 2 millones y medio de habitantes en el estado de México.

La política inmobiliaria en México para el año 2000 “cubrieron las necesidades cuantitativas de vivienda con 3, 711,116 viviendas, mientras que las necesidades cualitativas totalizaron 9, 228,953 viviendas, por lo que el déficit habitacional fue de 12, 940,069 unidades, producto de un sistema inmobiliario que privilegió la adquisición de vivienda nueva mediante financiamiento en lugar de atender los aspectos que necesitaban de acciones de mejoramiento. A la par, el retiro paulatino del Gobierno Federal de la producción y provisión de la vivienda, se tradujo en la construcción de grandes conjuntos habitacionales alejados en su mayoría de los centros de las ciudades, con deficiencias en sus servicios y equipamientos urbanos.”¹⁸⁶

¹⁸⁴ Anexos, Acta de cabildo, Ayuntamiento de Tecámac., 1999.

¹⁸⁵ *Ibíd.*

¹⁸⁶ Auditoría superior de la Federación. Op. cit., p. 29.

A diferencia de los conjuntos habitacionales que previamente se habían construido con intervención directa del INFONAVIT, las nuevas unidades habitacionales incluyeron menos solo elementos básicos, “limitándose a “proporcionar los elementos mínimos indispensables señalados por las normativas locales, a efecto de generar la mayor rentabilidad al menor costo.”¹⁸⁷

Sin embargo, la política inmobiliaria no incluye a la participación social, la batuta de las empresas inmobiliarias privadas no necesitaron para la construcción de conjuntos urbanos de la integración ni de la interacción social, incluso el gobierno se transformó en un aparato justificador solo es necesario para la aprobación de permisos para construcción, situación aprovechada por las elites políticas ante los bastos beneficios de la política inmobiliaria del momento, gracias al crecimiento de beneficios monetarios accedieron a cooperar y coadyuvar sin muchas trabas, Tecámac y su ayuntamiento, así como sus áreas administrativas justificaron la construcción en el Plan de Desarrollo Municipal y en el Plan de Desarrollo Urbano.

La hegemonía teamaquense aprovecho el momento, se acoplo al contexto. “En el año 2000, como parte de la propuesta de campaña del presidente Vicente Fox Quezada, se propuso un ritmo anual de financiamiento de 750.000 viviendas, logrando así un crecimiento de 2.350.000 viviendas en su sexenio, pretendiendo un ritmo de 2.300 viviendas por día - la mayoría en la periferia de las ciudades. En los últimos años los problemas de ese desarrollo aumentaron. Sobre todo el crecimiento enorme de la mancha urbana y la carencia de una planeación de esa expansión provocó que el Gobierno aprobara programas como el Desarrollo Urbano Integral Sustentable (Duis) para mejorar la planeación y el control del crecimiento urbano para poder desarrollar otra vez mejores proyectos integrales. Desgraciadamente, hoy en día la mayoría de los

¹⁸⁷ Esquivel Hernández, María Teresa., (2006) Política habitacional y calidad de vida: impacto de los nuevos desarrollos habitacionales de la vivienda en México, construyendo análisis y propuestas, México, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, CESOP.

proyectos de vivienda social todavía carece de un diseño integral y sobre todo de una densidad necesaria.”¹⁸⁸

“Este crecimiento inmobiliario deficiente en México se ha producido en gran parte en la periferia de las zonas metropolitanas a costa del despoblamiento (o de la baja en los niveles de densidad) de las zonas centro de las ciudades. Entre 2000 y 2010, en las zonas metropolitanas con al menos 500 mil habitantes, la zona centro ciudad registró una caída promedio de 7,5% en la densidad de población; en contraste, la densidad de población en las zonas situadas a más de 10 kms del centro de la ciudad aumentó en un 6,8% en promedio.”¹⁸⁹

En este tenor, en el año 2000 en el municipio de Tecámac, se otorga opinión favorable a la solicitud de la empresa Obras y Urbanización S. A. de C. V. para llevar a cabo un desarrollo habitacional con 192 viviendas ya que hasta esa fecha solo se contaba con la autorización de 2,573 debiendo ser 2,765, además de autorizarse para la misma empresa la tercera etapa del conjunto urbano Villas del Real que contara con 2,866 viviendas, por otro lado, se otorga el no inconveniente a la empresa Obras y Urbanizaciones S. A. de C. V. Del proyecto de infraestructura del desarrollo habitacional Villas de Real y se emite factibilidad a la CRESEM de aumento de densidad (415 lotes) en el desarrollo de la tercera etapa del predio de Santo Tomas Chiconautla.¹⁹⁰

El conjunto “Los Héroes Tecámac” se desarrolló a inicios del año 2000 por la empresa Sadasi en el norte de la Zona Metropolitana del Valle de México (Zmvm). Este conjunto urbano es parte del proyecto Bicentenario del Gobierno del Estado de México, que promueve el crecimiento de las zonas conurbadas, principalmente por la demanda de la población de adquirir viviendas aledañas a la zona del Distrito Federal con suficientes vías de comunicación que conectan con la Ciudad de México continuando la mancha urbana.¹⁹¹

¹⁸⁸ *Ibíd.*, p. 19.

¹⁸⁹ *Ibíd.*, p. 8.

¹⁹⁰ Anexos, Acta de cabildo, Ayuntamiento de Tecámac., 2000.

¹⁹¹ Sánchez Corral, *op. cit.*, p. 76.

Para realizar el conjunto urbano más grande de América Latina, denominado Héroes Tecámec, se otorga el cambio de usos de suelo solicitado por Desarrollo Inmobiliario SADASI S. A. de C. V. para desarrollo habitacional H 100 en la sección Tecámec, del conjunto Santo Tomas Chiconautla, terreno ubicado por la autopista México Pachuca al sureste, al norte, con la zona urbana del propio ejido, al sureste con dos tramos del ejido de Santa María Chiconautla, fraccionamiento la Guadalupeana y al sur con la carretera lechería Texcoco. Predio en el que se pretende desarrollar viviendas de interés social, haciendo la aclaración que este conjunto es parte integrante del conjunto urbano denominado Héroes Ecatepec; que tienen ya autorizado la perforación de pozos profundos para el suministro de agua potable; la descarga de aguas residuales al gran canal y aguas pluviales infiltradas por medio de pozos de absorción; pagando al ayuntamiento de Tecámec los derechos de licencias de construcción.¹⁹²

De esta manera en Tecámec, la población nueva representó en 1990 49.59% del total municipal, 10 puntos arriba del promedio estatal; para el año 2000, mientras que en el conjunto de la entidad el porcentaje de nacidos fuera fue de 38.63%, en el municipio la proporción llegó a poco más de 49%. Ya para el año 2010 la población municipal proveniente de otra entidad fue de 206,716 habitantes, esto es el 56.7%, muy superior a la media estatal que fue de 36%. En pocas palabras el nuevo Tecámec conformado por Fraccionamientos y Unidades Habitacionales representa el hogar de más de la mitad de la población.

Estos datos permiten ver el crecimiento poblacional acelerado complementado con personas provenientes de otras entidades, fue causado en gran parte por el crecimiento de fraccionamientos y conjuntos urbanos que dieron hogar a un gran número de personas nuevas, nuevos tecamaquenses que desconocían los usos y costumbres del Tecámec tradicional.

Este proceso de urbanización y el crecimiento poblacional que se manifiesta de manera acelerada en el 2000 se ve claramente en los datos sobre la densidad de la población.

¹⁹² Anexos, Acta de cabildo, Ayuntamiento de Tecámec., 2000.

En el año 2000, el municipio alcanzó una densidad poblacional de 1,126.55 hab/km², el Estado de México apenas llegó a 590.33 hab/km². Para 2010 la densidad de la población se incrementó a 2,376.59 habitantes hab/km, en tanto que a nivel estatal llegó a 684.04 hab/km², de esta manera, Tecámac incrementó su densidad en 16.42%.

Tecámac llega entonces a la segunda etapa de Políticas habitacionales de cuarta generación del Estado facilitador y promotor de lo privado, con un conjunto urbano habitacional gigantesco, el más grande de América Latina, un complejo que contiene a más de 50% de la población Tecamaquense.

Etapas 2: 2001-2012

La segunda etapa del modelo facilitador de política inmobiliaria, surge en el 2001, con el decreto mediante el cual se creó la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI), como órgano desconcentrado de la SEDESOL, como la instancia única del Gobierno Federal responsable del diseño, coordinación, promoción e implementación de las políticas y programas de vivienda del Gobierno Federal.

Al detectarse la necesidad de instituir una entidad financiera para promover mediante el otorgamiento de créditos y garantías la construcción y adquisición de viviendas, incluso el 11 de octubre se expidió la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, que creó la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). El principal propósito de esta nueva área fue dirigir a los sectores de la construcción y promoción de vivienda, con objeto de impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, preferentemente de interés social, así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda.

A partir de entonces, la política inmobiliaria tenía el objetivo consistió de facilitar el acceso a una vivienda, principalmente, por medio del otorgamiento de financiamientos para la atención de las necesidades cuantitativas y cualitativas de vivienda, así como de

una mejora en materia de planeación urbana. “En correspondencia con dicho enfoque, en 2006 fue emitida la Ley de Vivienda ¹⁹³ que remplazo la Ley Federal de Vivienda publicada el 7 de febrero de 1984, cuyo objetivo había sido “establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna”. ¹⁹⁴

En otras palabras, “se dio un cambio de visión al concepto de vivienda digna, descartando el enfoque de un espacio digno para la familia a un espacio que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad y salubridad; que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión. Asimismo, como aquella que considere criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.”¹⁹⁵

Es decir que los conjuntos urbanos construidos por las empresas privadas, solo tenían que desarrollar viviendas que contaran con servicios básicos, deslindándose de proporcionar un entorno digno que con anterioridad significaba espacio suficiente, posibilidades de modificar el espacio y el crecimiento de la vivienda, dejando de lado así los materiales de buena calidad y remplazándolos por materiales de poca calidad.

La política inmobiliaria del periodo 2001-2012 tuvo un frágil vínculo con la planeación urbana, además las relaciones intergubernamentales y la coordinación entre el sector social, privado y político fueron hechos lejanos ante la nueva dinámica mercantil.

Esta conformación de política inmobiliaria dibuja un perfil complejo donde se refleja, la intervención selectiva, es decir excluyente, que responde a la forma en que se fue

¹⁹³ Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, op. cit., nota

¹⁹⁴ Ibid., artículo 1, párrafo primero

¹⁹⁵ Ibid, artículo 2.

construyendo la estructura instrumental y fue atendiendo solo algunos segmentos sociales privilegiándolos por encima del resto.¹⁹⁶

Pero a pesar de la facilitación, la política inmobiliaria “adquirió los mismos rasgos corporativos, clientelares y centralizados que caracterizan la forma de actuación del Estado mismo y de su partido, operando como un sistema de instrumentos de negociación entre las autoridades y distintos grupos sociales, atendiendo a coyunturas y necesidades de alianzas políticas específicas,”¹⁹⁷ con la diferencia que ahora estaba vinculada la elite hegemónica local, que en el caso específico de Tecámac adquirió matices de cacicazgo.

“Esta condición clientelar, corporativa y centralizada formaría parte intrínseca de la política financiera de vivienda social, y a pesar de las sucesivas transformaciones que sufrieron, en distintos momentos, cada uno de los instrumentos que la integran, ha conservado en cierta forma su naturaleza original hasta hoy.”¹⁹⁸

Se percibe así, que la evolución de la política habitacional a la política inmobiliaria en el país y en el municipio, ha transitado sin dejar la intervención elitista hegemónica que proporcione de manera asistencial una oferta de vivienda vinculada con la provisión de servicios urbanos y suelo apto, justificándose con la atención a las necesidades de vivienda derivadas de los factores demográficos y de los rezagos acumulados por mejoramiento y ampliación de vivienda, la elite hegemónica promovió la participación de constructoras privadas de vivienda, coordinando esquemas de financiamiento pero sin una articulación con la planeación urbana sustentable.

Paradójicamente a pesar de la escasa planificación y sustentabilidad, en el Estado de México el 13 de Diciembre de 2001, es publicado en la Gaceta de Gobierno, el Libro Quinto del Código Administrativo del estado de México.

¹⁹⁶ Villar, op. cit., p. 334.

¹⁹⁷ *Ibíd.*

¹⁹⁸ *Ibíd.*

“Que tiene como finalidad mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural de la entidad, mediante; la adecuada distribución de la población y sus actividades en el territorio estatal, así como la eficiente interrelación de los centros de población, en función del desarrollo social y económico del Estado de México y del país; la vinculación armónica entre la ciudad y el campo para garantizar un desarrollo urbano sustentable que, a la vez, satisfaga el crecimiento urbano, proteja las tierras agropecuarias y forestales , y distribuya equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización; el ordenamiento de las zonas metropolitanas y de las áreas urbanas consolidadas, así como el impulso a centros de población de dimensiones medias para propiciar una estructura regional equilibrada; la racionalización y orientación de los procesos de urbanización que experimentan los centros de población, a través de una relación eficiente entre las zonas de producción y trabajo con las de vivienda y equipamiento, la distribución, la construcción, la conservación y el mejoramiento de la urbanización, infraestructura, equipamiento y servicios públicos de los centros de población, la regulación del suelo urbano, preferentemente el destinado a la vivienda para los estratos de más bajo ingreso, y para propiciar un mercado competitivo, incrementar la oferta y frenar las especulación; la prevención de los asentamientos urbanos irregulares; el fortalecimiento de los municipios mediante una mayor participación en la planeación, administración y operación del desarrollo urbano; el fomento a la participación de los sectores público, social y privado, para atender las necesidades urbanas de la entidad; la participación ciudadana en la planeación urbana y en la vigilancia de su cumplimiento, la promoción y ejecución de programas de vivienda para los sectores sociales de escasos recursos, para garantizar el derecho constitucional de toda persona a disfrutar de una vivienda digna y decorosa.¹⁹⁹

Posteriormente el 13 de Marzo de 2002, es publicado en la Gaceta de Gobierno el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el cual “contiene las disposiciones reglamentarias relativas a la planeación, ordenación, regulación, control, vigilancia y fomento del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población mexiquenses. Y aunque establece normas para desarrollar el Sistema estatal de Planeación del desarrollo urbano, bajo el régimen jurídico de los conjuntos urbanos, las subdivisiones de predios y condominios, las reglas básicas para el funcionamiento de la comisión estatal de

¹⁹⁹ Zonas Metropolitanas., (2010) *200 años de realidades Mexiquenses, Tomo II*. Colección Mayor., p. 154.

desarrollo Urbano y Vivienda, así como la integración, organización y funcionamiento del Registro Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda.”²⁰⁰

Así mismo en “El capítulo segundo del libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México establece el marco normativo general de los conjuntos urbanos en el Estado de México. De acuerdo con el Artículo 5.40, un conjunto urbano es una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división de suelo, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial, de un centro de población o de una región.”²⁰¹

“En, el artículo 5.41 del Libro Quinto establece la tipología de los conjuntos urbanos, clasificándolos de la siguiente manera: a) Habitacional, que podría ser: social progresivo, de interés social, popular, medio, residencial, residencial alto y campestre, b) Industrial o agroindustrial; c) Abasto, comercio y servicios y d) Mixto.”²⁰² “Además de acuerdo al artículo 5.42, el Libro Quinto establece que un conjunto urbano debe sujetarse a las siguientes normas generales: a) Encuadrarse dentro de los lineamientos de regulación urbana establecidos en Planes de Desarrollo Urbano aplicables, b) podrá comprender inmuebles de propiedad pública o privada, así como la mezcla de usos de suelo, y c) La autorización correspondiente comprenderá, según el caso, las relativas a fusiones, subdivisiones, lotificaciones para condominios, apertura, ampliación o modificación de vías públicas y las demás de competencia estatal o municipal que sean necesarias para su total ejecución.”²⁰³

Sin embargo, estas nuevas disposiciones y reglamentos, llegan al municipio de Tecámac algo tarde y la planeación no llegó a planear, si no a justificar la construcción

²⁰⁰ Montiel Rojas, Arturo., (2002) *REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO DEL CODIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MEXICO*, 13 de Marzo.

²⁰¹ *Ibíd.*

²⁰² *Ibíd.*

²⁰³ *Ibíd.*

excesiva de conjuntos urbanos y a resolver los problemas urbanos ya existentes ante los complejos inmobiliarios.

Por otro lado, la fundamentación legal, la regulación, la regularización y la planeación se usaron para construir una la lógica de justificación y aprobación de complejos habitacionales, una lógica que descarta la posible negación de construcción de viviendas por parte de las inmobiliarias, en otras palabras el andamiaje legal, regulatorio y de planeación esta forjado actualmente en el terreno de la construcción inmobiliaria y no en el terreno de la moderación e incluso la negación de complejos urbanos, en este sentido la lógica ha influenciado a los municipios a ser parte de la tendencia inmobiliaria empresarial aunque signifique sacrificar la sustentabilidad.

El 14 de abril de 2004 mediante la escritura pública diez mil cuatrocientos noventa y seis, se da la autorización de la realización del Conjunto urbano de Tipo Mixto (Habitacional Interés Social, Comercial y de Servicios e Industrial) a grupo SADASI, Denominado los Héroe Tecámec II, que en la parte habitacional se conocerá como bosques y en la parte industrial, como Parque industrial Tecámec, resultante de la fusión de 215 inmuebles que suman 4, 313,359.06 (Cuatro millones trecientos trece mil trescientos cincuenta y nueve metros cuadrados seis decímetros cuadrados) autorización que realizó el arquitecto Francisco Covarrubias Gaitán en ese entonces Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado de México.²⁰⁴

Posteriormente un año después, el 08 de julio de 2005, en la escritura 12,328 ante el la notaria 109 de Coacalco, el Lic. Gabriel Luis Ezeta Morales, da fe de la protocolización de 12 parcelas, es decir la subdivisión para realizar 24, 518 viviendas incluyendo el corredor industrial en el Conjunto Héroe Tecámec.²⁰⁵

Como se puede observar en la última década: Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, SA de CV, tuvo la venia del gobierno del Estado de México para hacer 67 mil viviendas entre

²⁰⁴ Anexos, Escritura: 12, 328, de la Notaría Pública 109.

²⁰⁵ *Ibíd.*

2000 y junio de 2011, un inmenso conjunto urbano que también abarca parte del municipio de Ecatepec.

En Tecámac, nace por estos años una etapa de urbanización que se caracterizó nuevamente por un acelerado crecimiento poblacional, ya que de 2000 a 2005 la población municipal pasó de 172,813 habitantes a 270,574 habitantes, es decir 97,761 habitantes más en tan sólo 5 años. Esta diferencia poblacional supera ampliamente a la población reportada en 2005 de varios municipios de la entidad. Así, como se muestra en el cuadro de la parte inferior la tasa de crecimiento fue de 9.38%, mientras que en la entidad el porcentaje llegó a sólo 1.35%. Esta etapa se da manera paralela al inicio de la construcción de conjuntos habitacionales y fraccionamientos.

Cuadro 1. Densidad de la Población 1970-2010:

UNIDAD	AÑO								2010
	1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2005	
México	1,392,623	1,897,851	3,833,185	7,564,335	9,815,795	11,707,964	13,096,686	13,414,497	15,175,862
Tecámac	9,104	11,971	20,882	84,129	123,218	148,432	172,813	270,574	364,579

Fuente: Censos Históricos de Población y Vivienda, XI y XII Censo General de Población y Vivienda 1990 y 2000, y I y II Conteo de Población y Vivienda 1995 y 2005 INEGI

En el 2005, aunque en Tecámac la TCMA anual continuaba siendo superior a la experimentada en la entidad. En base a la última etapa se puede explicar a través de la llegada de importante Conjunto Urbanos, básicamente en el sur y centro del territorio municipal.²⁰⁶

Para el año 2005 la densidad poblacional de Tecámac fue de 1,763.84 hab/km² lo que se tradujo en un incremento porcentual de 56.57%, muy superior al presentado en el periodo anterior. Para 2010 la densidad de la población se incrementó a 2,376.59 habitantes hab/km, en tanto que a nivel estatal llegó a 684.04 hab/km. Esto es una de las

²⁰⁶ *Ibíd.*

expresiones del impacto del crecimiento poblacional experimentado durante el periodo 2000-2010.

La expansión urbana aunque es el resultado de múltiples factores, también es resultado de la ubicación y el tipo de construcción de viviendas. Los subsidios a los préstamos hipotecarios y de vivienda han contribuido enormemente a la expansión y al despoblamiento de las zonas centro, al facilitar la construcción de vivienda formal nueva en la periferia de las ciudades. Según datos del Registro Único de Vivienda (RUV)² entre 2006 y 2013, en 46 de las 59 zonas metropolitanas de México, más del 70% de los hogares registrados en el nuevo registro de la vivienda fueron construidos ya sea en zonas de ubicación intermedia (U2) o en zonas periféricas (U3). Por otra parte, aproximadamente el 90% del parque habitacional está formado por casas individuales, que han constituido la mayor parte de todos los nuevos desarrollos.²⁰⁷

La política inmobiliaria en Tecámac, “provoco gran dificultad de coordinar el uso del suelo y la planeación del transporte; los retos en la capacidad municipal y los inadecuados controles de uso del suelo local para el desarrollo urbano; y un alto nivel de fragmentación municipal dentro de las áreas metropolitanas,”²⁰⁸ y paralelamente el factor de intereses particulares es una situación bastante palpable en el caso tecamaquense, la simple aprobación de los complejos urbanos permite que empresas constructoras propias o de amigos ganen licitaciones para las obras públicas del espacio que gobiernan, obtenido beneficios económicos trascendentales, además la elite hegemónica pudo quedarse con algunos espacios estratégicos y comerciales que los beneficiaron enormemente.

“De noviembre de 1999 a enero de 2015 la Secretaría de Desarrollo Urbano del gobierno mexiquense otorgó permisos para la construcción de 396 fraccionamientos que suman 720 mil 422 viviendas de interés social, cifra única en el país, de acuerdo con la

²⁰⁷ Censo de población, INEGI, 2010.

²⁰⁸ Estudios de políticas urbanas de la OCDE MÉXICO., (2015) *TRANSFORMANDO LA POLÍTICA URBANA Y EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA*, México OCDE., p. 8.

dependencia. Tecámac, Huehuetoca y Zumpango acapararon la mayor cantidad de permisos; allí se han construido 309 mil 698 viviendas, casi 43 por ciento del total. Y aunque al menos 400 mil están desocupadas, en gran medida porque ni las inmobiliarias ni las autoridades cumplieron con la dotación de servicios básicos ni crearon condiciones dignas para vivir y otros se marcharon porque simplemente no pudieron pagar la hipoteca.”²⁰⁹

El dinero ganado por la construcción de dichas casas beneficio fuertemente a la hegemonía tecamaquense, funcionarios públicos, socios empresarios, y toda la estructura que se encargó de gestionar el proceso para la construcción de conjuntos urbanos, obtuvo ganancias prominentes.

En este sentido a la cuestión de ¿Por qué los actores políticos principales desarrollan esta política habitacional basada en la construcción de conjuntos inmobiliarios?, se responde por si sola.

- La hipótesis en base a los datos expuestos, es que *“La política inmobiliaria de conjuntos urbanos se realiza bajo un esquema burocrático gradual, escalonado y progresivo a nivel legal, administrativo y de planeación, siempre subordinada a los intereses económicos de la elite municipal (elite política y agentes inmobiliarios), para constituir su hegemonía.”*

No es secreto, que en el caso de específico de Tecámac, las elites políticas y ciertos apellidos fueron ayudados por el Gobierno del Estado constituir una elite política y mucha riqueza, hoy en día se han conformado una de las estructuras políticas y económicas más adineradas del Estado de México, y la consolidación se realizó a partir de la aprobación de complejos urbanos, los cuales aunque sufren de una gran desorganización urbana, comercial y alto índice delictivo, también significan recaudación de impuestos

²⁰⁹ ISRAEL DÁVILA, JAVIER SALINAS, RENÉ RAMÓN Y SILVIA CHÁVEZ ., (2015) *Estado de México: auge de empresas inmobiliarias sin desarrollo urbano*, La Jornada, miércoles 11 de marzo de 2015, Toluca, Méx., p. 30

poco transparentes y manipulables, libertad para disponer de espacios comerciales y construir negocios acordes a los intereses de las elites políticas.

Como dice el Doctor Jaime Espejel Mena, politólogo de la Universidad Autónoma del Estado de México, “en los diferentes territorios de la metrópolis, el poder de los ámbitos de gobierno puede incidir con diferente intensidad, los ámbitos de gobierno pueden ser más influyentes en un territorio que en otro. En este caso, resulta ocioso sostener la existencia de planos no jerarquizados de fuerzas gubernamentales y sociales. Que un actor dé a conocer las acciones que se desarrollarán para la conducción de un territorio, no es un proceso de gobernanza, es la imposición de un proyecto que favorezca ciertos posicionamientos y beneficios para este.”²¹⁰

El negocio inmobiliario en Tecámac ha sido favorable para las elites, tanto que desde 1994 y hasta la fecha no ha sido posible parar la construcción masiva de casas, la tendencia inmobiliaria para construcción de casas es aprovechada para seguirse posicionando de mejor manera y obtener ganancias fructíferas, realizando acuerdos con diversas empresas privadas, constructoras o inmobiliarias, que en el caso particular de Tecámac fundaron las bases para la transformación de un municipio semiurbano a una ciudad inmobiliaria contemporánea más grande de América Latina.

Como se dijo en la introducción de esta investigación, según las actas de cabildo, de 1994 al 2000 se modificó el Plan de Desarrollo Urbano y el uso de suelo dos veces, se han consolidado 6 comités, coordinaciones y comisiones de vigilancia en el tema de política urbana y habitacional, se le dio la autorización a 7 empresas constructoras y se aprobó la construcción de 54, 304 hogares. Posteriormente en el 2006 se aprobaron 8, 407 casas en lo que es hoy el Conjunto Urbano Valle San Pedro No siendo suficiente, en el 2007 se modificó el Plan de Desarrollo Urbano que se desarrolló en 2003, con el objetivo de que la política habitacional siga desarrollando conjuntos urbanos sin

²¹⁰ Espejel Mena, Jaime., (2013) *Los fundamentos Político Administrativos de la Gobernanza*, Fontamara, México., p. 197.

restricciones hasta el año 2020 o tal vez más adelante, es decir con el objetivo de que la política inmobiliaria siga funcionando.

La estructura gubernamental, compuesta por síndico y regidores y la estructura administrativa compuesta por directores que están involucrados en la política habitacional, han sido bien beneficiadas económicamente por la aprobación y los no inconvenientes de la construcción masiva de casas, incluso aunque hay personajes que pertenecen a partidos o grupos opositores al PRI o al PAN, PRD, etc. Han sido bien tratados económicamente por la tendencia inmobiliaria.

Mediante esta lluvia de beneficios que constituyó a la elite local se da en el 2006 la aprobación de 8, 407 casas en lo que es hoy el Conjunto Urbano Valle San Pedro.

Además, se modificó el 2007 el Plan de Desarrollo Urbano que se desarrolló en 2003, con el objetivo de que la política habitacional siga desarrollando conjuntos urbanos hasta el 2020, un Plan de Construcción Habitacional Masiva con visión al 2020, disfrazado de un Plan de Desarrollo Urbano que permite mediante requisitos básicos la construcción de más viviendas, el enriquecimiento de la elite gracias a sus empresas constructoras, la recaudación de impuestos opacos y la radicalización de la política inmobiliaria que se convierte en una herramienta de control político y de redes de asistencia social que dotan de programas a los conjuntos urbanos para que el capital votante siga optando por la misma plataforma política. El asistencialismo en los conjuntos urbanos que probablemente administra de apoyos al 60 % de la población de Tecámac, significa una victoria electoral rotunda por parte de las elites, en otras palabras quien gane las elecciones en los conjuntos urbanos, gana las elecciones del municipio, pero también gana la oportunidad de dirigir la política urbana y administrar la política inmobiliaria hacia sus intereses para desarrollar un ciclo compensatorio económico que permite seguir forjando el asistencialismo y seguir legitimando a la elite hegemónica compuesta por políticos y empresarios.

En este sentido la política inmobiliaria, ratificada en diversos eventos políticos por Rosario Robles representante nacional de la SEDATU, como la única política habitacional en México es en el caso específico de Tecámac un parteaguas para el crecimiento del Poder Político y Económico de las elites locales, ha significado la constitución de elites y estructuras de control dentro del municipio de Tecámac, pero al mismo tiempo ha significado la fragmentación de las organizaciones comunitarias, debido a la alteración de forma definitiva en la vida económica, social y política de estos pueblos.

Se ha dado la transformación los sistemas cívico-comunitarios que se tienen en los pueblos de Tecámac. Los sistemas de organización socio-religioso como mayordomías típicas, semejantes a las de los pueblos originarios del sur de la ciudad que operan como organizaciones socio-religiosas y se encargan de realizar las fiestas patronales de cada pueblo y que son también organizaciones cívicas, han sufrido las consecuencias de las nuevas políticas habitacional y urbana, pues la participación de dicho sistema se ha reducido a recaudar la cooperación en el pueblo para fiestas patronales y ya no para participar activamente en la dirección política del municipio como lo hacían tradicionalmente, si bien gozan de prestigio social y una distinción pública a escala de la comunidad, el municipio no toma en cuenta sus opiniones al momento de urbanizar, los comités de participación ciudadana y los cosicovis han sido declarados formalmente la voz ciudadana de las comunidades y pueblos, sin embargo estas pequeñas estructuras de reciente conformación encarnan la justificación social dirigida por la hegemonía de Tecámac, ya que son por lo regular manipuladas y obedecen a los intereses de la elite en el gobierno más que a los intereses de la comunidad.

En algunos pueblos de Tecámac la (San Pablo Tecalco, San Jerónimo Xonacahuacán, Santa María Axoloapan, Santo Domingo Axoloapan y San Lucas Xolox), hay una "mayordomía rotativa y obligatorias", en el cual la participación de todos los habitantes del pueblo es obligatoria con una modalidad, "clásica", "centrípeta" donde están divididos en sectores, manzanas o barrios, cada uno de los cuales aporta uno o varios miembros a la mayordomía, sin embargo estas estructuras han sido erosionadas y ya no son suficientemente fuertes para frenar la conglomeración de casas, prueba de ello es el

conjunto urbano Héroes San Pablo que está ubicado en el cerro del pueblo de San Pablo Tecalco.

Ni siquiera las "mayordomías rotativas voluntarias" de los pueblos de San Francisco Cuautliquixca, Santa María Ozumbilla, San Pedro Atzompa, San Pedro Pozohuacán y Reyes Acozac han detenido el ritmo de una urbanización hormiga que se ha ido formando en los mismos linderos de dichos pueblos.

Si bien las mayordomías son heterogéneas, centrífugas, y en la medida de su crecimiento urbano han incorporado nuevos mecanismos de participación en el sistema festivo, no incorporan nuevos mecanismos de participación ciudadana ante la urbanización y el crecimiento de casas masivo.

Paralelamente las delegaciones (instancia de representación política en los pueblos) han dejado de fungir, debido a los intereses partidistas que las invaden.

Esta erosión y fragmentación de instituciones comunitarias a causa de la urbanización ha provocado que el capital social de las comunidades este en recesión o delimitado a cuestiones meramente religiosas.

En teoría el municipio e Tecámac, al menos así lo plantea el cronista municipal Granillo Bojorges tiene como objetivo promover la asociación vecinal, la fortaleza de su organización, así como la optimización de los recursos. Se supondría que las asociaciones de vecinos y las propuestas de la comunidad son la columna vertebral de todo municipio, convirtiéndolo en un factor de progreso colectivo.

Sin embargo la organización vecinal y su colaboración no han sido requeridas en cuanto a la política inmobiliaria, la participación cívica que se supone permite la superación de problemas en la comunidad ha sido erosionada por la política tecamaquense.

El descontrol de varios municipios del país, provoco que en los últimos años por el crecimiento de la mancha urbana y los complejos habitacionales, se intentara desarrollar algunos programas para mejorar y controlar el tema de sustentabilidad y urbanizaciones.

En 2007, el presidente Felipe Calderón presentó el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012. Ese plan propuso “lograr un patrón territorial nacional que frene la expansión desordenada de las ciudades, provea suelo apto para el desarrollo urbano y facilite el acceso a servicios y equipamientos en comunidades tanto urbanas como rurales”. Como parte de la Visión 2030, estableció que “la planeación urbana y territorial debe garantizar un desarrollo equilibrado”.²¹¹

Sin embargo, de acuerdo con los reportes financieros del primer trimestre de 2009, las reservas territoriales con las que disponían las empresas desarrolladoras, fueron suficientes para los siguientes 4,6 años en promedio. “En el caso de desarrolladores como Homex, Urbi y Consorcio Ara, sus reservas de tierra ascendieron a 7.920, 4.650 y 4.200 hectáreas respectivamente, las que aunadas a la reserva de Corporación Geo equivalen a 1.129.155 viviendas, de las cuales 90,9% son de tipo interés social, 8,3% media y 0,8% residencial, localizándose principalmente en los estados de Baja California, Baja California Sur, Jalisco, Estado de México y Quintana Roo.”²¹²

Por otro lado, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2009- 2012 que tuvo como objetivos mejorar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y así poder impulsar a las ciudades y regiones productivas que estén bien articuladas, fracasó. Las metas de disminuir la pobreza urbana, mejorar los servicios de las ciudades y ampliar la oferta de suelo social, público y privado, en la integración de zonas metropolitanas, ciudades medias y localidades pequeñas en su marco de mayor equidad y distribución de beneficios no se lograron.

Al construir ciudades densas, compactas, con una mezcla de usos de suelo compatibles y fortalecer la autonomía financiera de las ciudades, con haciendas locales fuertes y autosuficientes, la Política Nacional de Vivienda tenía como objetivo incrementar el

²¹¹ Sánchez Corral, Javier., (2012) *LA VIVIENDA “SOCIAL” EN MÉXICO PASADO - PRESENTE - FUTURO?*. México. JSa., p. 25.

²¹² *Ibíd.*, p. 35.

financiamiento de viviendas a los sectores de clase baja, y de proyectos de construcción que se lleven a cabo con planeación previa de manera sustentable con estrategias, como el registro público de propiedades, para potenciar el valor de su patrimonio; así como el mejoramiento de la vivienda existente y el aumento de las opciones de financiamiento. Otros objetivos fueron incrementar la disponibilidad de suelo para vivienda, aprovechar la infraestructura urbana y equipamientos ya existentes y tratar que haya mayor dinamismo en el mercado de vivienda, tanto nueva como seminueva,²¹³ no obstante, los objetivos son poco palpables, la sustentabilidad es un horizonte lejano, la crisis económica invade a los conjuntos urbanos.

Paralelamente aunque el Programa de ciudades Bicentenario de 2010, que contemplaba las áreas localizadas en los municipios de Almoloya de Juárez, Atlacomulco, Jilotepec, en el norte; y Huehuetoca, Tecámac y Zumpango, en el oriente, pretendía edificar proyectos integrales de gran escala y magnitud, así como de alto impacto que combinan el desarrollo urbano, económico y social, protegiendo al medio ambiente con el fin de garantizar la calidad de vida de sus ciudadanos, no obstante se dio todo lo contrario.

Según las estadísticas oficiales parece que los planes, programas y acciones desarrolladas por los tres niveles de gobierno, en el caso particular de la zona metropolitana han propiciado una nueva forma de pobreza y se han reducido a una política habitacional basada en la construcción de casas por parte de las empresas privadas, es decir en una política inmobiliaria, descartándose el desarrollo económico y social, en otras palabras descartándose el objetivo de contrarrestar la desigualdad. Los planes proponían corredores industriales y fuentes de empleo, sin embargo solo la construcción de casas se gestó anclado a la nueva propuesta de derecho a la movilidad que los gobiernos involucrados en las zonas urbanas y metropolitanas están aplicando, a partir de vías de comunicación, transporte público, espacio de esparcimiento, enfocándose a que el ciudadano tenga la facilidad de moverse, pero descartando otro tipo de derechos como la salud, la educación, el trabajo, o la seguridad pública, es decir

²¹³ *Ibíd.*, p. 25.

los derechos que dan certeza y seguridad social a los que viven en las zonas urbanas y metropolitanas.

Esta transformación de la política habitacional en una política inmobiliaria es evidente en México, donde según los datos internacionales, experimentó un proceso de urbanización más acelerado que la mayoría de los países de la OCDE durante la segunda mitad del siglo XX. “Para el año 2010, aproximadamente el 78% de la población vivía en las ciudades (United Nations, 2014 con información de INEGI, 2010). Las áreas metropolitanas de tamaño medio son las que más han crecido en las últimas dos décadas (60% en promedio); la población en las áreas metropolitanas cercanas a la frontera con Estados Unidos – Tijuana, Mexicali, Juárez, Piedras Negras, Reynosa-Río Bravo y Matamoros – creció en un 50% tras la aprobación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) en 1992.”²¹⁴

Estos cambios se han facilitado en gran medida a las actividades de las dos instituciones de vivienda encargadas de proveer financiamiento para la vivienda formal: el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) para los empleados del sector privado, y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) para los empleados públicos federales. Los recursos económicos que permiten la realización de las actividades de ambos institutos provienen de: i) las aportaciones del 5% del salario base de cotización de los trabajadores y ii) de las recuperaciones de cartera de crédito, las fuentes alternas de financiamiento y los intereses de productos financieros. La rápida expansión de la financiación de la vivienda, bajo el liderazgo del INFONAVIT y facilitado por las políticas públicas enfocadas a ampliar el acceso a la vivienda formal, permitió la transición del país a gran escala de la vivienda informal a la formal. Entre enero de 2013 y septiembre de 2014, el INFONAVIT otorgó el 74% de todos los créditos hipotecarios para vivienda en México por un valor equivalente a MXN 174 mil millones (USD 12.9 mil millones) (BBVA Research, 2014 con datos de INFONAVIT, FOVISSSTE, ABM, AHM Banco de México y CNBV). Con el tiempo el INFONAVIT se ha convertido en el principal prestatario para la adquisición de vivienda en México.²¹⁵

La creación en 2013 de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), encargada de las políticas de vivienda y desarrollo urbano, se creó con la intención de dar una respuesta coordinada a los retos urbanos del país, “pero la magnitud del problema sigue en aumento. Así mismo, existen diversas secretarías de estado y

²¹⁴ Estudios de políticas urbanas de la OCDE MÉXICO., (2015) *TRANSFORMANDO LA POLÍTICA URBANA Y EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA*, México. OCDE., p. 4.

²¹⁵ *Ibíd.*, p. 45.

organismos que participan en los sectores de la vivienda, el transporte y los servicios urbanos en los diferentes niveles de gobierno, en este sentido aunque hay un gran número de actores, sus funcionamientos resultan ser bastante “heterogéneos tanto en términos de su capacidad para influir en la política y la práctica, como en sus capacidades técnicas, fiscales y humanas. El enfoque sin precedentes en materia de vivienda y políticas urbanas en la agenda de reformas del actual gobierno es, pues, un hecho positivo pero ante la actual problemática parece insuficiente.”²¹⁶

Además, el número de instituciones y nuevos programas aunque pueden ser muchos resultan poco funcionales ante la carencia de gobernanza urbana. La interacción entre las empresas inmobiliarias, con la sociedad civil y el gobierno es nula. No existen relaciones intergubernamentales coherentes, y las relaciones existentes entre los ámbitos de gobierno solo se desarrollan para aprobar conjuntos urbanos y no para planear sustentablemente o negar la construcción de conjuntos urbanos ante las posibles consecuencias, ni siquiera para resolver las consecuencias de sus acciones aprobatorias de construcción.

Desde 1990 la población proveniente de otra entidad federativa en el municipio de Tecámac fue de 49.6%, en tanto que para el año 2000, el porcentaje de la población que no había nacido en entidad fue de 49.37% con una población de 85, 313 habitantes, en 2010 el porcentaje aumento de 56.43% del total de ña población; además, el incremento porcentual 2000-2010 fue de más del 100% como se puede ver en la siguiente tabla.

²¹⁶ *Ibíd.*, p. 15.

Tabla 2. Población no nativa:

	Entidad		Región V		Tecámac	
	2000	2010	2000	2010	2000	2010
Nacidos en la entidad	7,364,144	9,341,942	803,474	1,070,816	77,706	152,237
Nacidos en otra entidad	5,059,089	5,566,585	1,104,134	1,226,668	85,313	205,733
En otro país	25,975	20,617	2,128	1,620	269	426
No especificado	647,478	216,693	97,803	36,431	9,525	5,488
Total	13,096,686	15,175,862	2,007,539	2,339,778	172,813	364,579

Fuente: Elaboración propia en base a datos del IGECEM, 2015

Como se muestra en el cuadro anterior, más de la mitad de la población residente en el municipio proviene de otra entidad de la República Mexicana y gran parte de esta población está viviendo los efectos negativos de la política inmobiliaria.

En Tecámac, el número de viviendas de interés social en Conjuntos Urbanos, siguen, tanto que actualmente están autorizadas 124, 761 casas de un total con un total de 38 Bloques de Conjuntos Urbanos que se desarrollaran en sus diversas etapas.

En cuanto a los Conjunto Urbanos de Tecámac, publicados en la gaceta del año del 2008 al 2014 estan presentes once complejos, los cuales han tenido varias etapas y que en total suman 39, 521 viviendas.²¹⁷

Así mismo, en el Fraccionamiento Villas de real, existen; 13, 645 viviendas, pero los lotificadores independientes tienen autorizadas actualmente; 1, 229 viviendas y hay 6 condominios de los cuales no se tienen datos precisos aun.

La siguiente tabla muestra los Conjuntos Urbanos que estan autorizados, en proceso de autorizarse y también incluye a lotes independientes, en este preciso momento la tabla podría ser distinta y cambiante de acuerdo a las acciones que impulse el expresidente municipal Aarón Urbina Bedolla quien ha tenido una influencia decisiva en la consolidación de estos complejos. Aunque han gobernado distintos presidentes

²¹⁷ Anexos, Imagen., 4.

municipales en Tecámac a lo largo de los últimos trienios, la mayoría de ellos han estado subordinados a la orden de Aarón Urbina Bedolla, todos ellos han cooperado con la constitución de la actual política inmobiliaria. Resalta el nombre de Roció Díaz Montaya quien es actualmente diputada Federal y quien ya fue presidenta municipal de Tecámac en el trienio 2013-2015, así mismo sus suplente; Remedios Rafael Ramos González. Actores subordinados que forman parte de la elite hegemónica que actualmente controla Tecámac.

Como prueba del argumento planteado anteriormente, la siguiente tabla muestra los resultados de la operación política inmobiliaria que desarrollo la hegemonía tecamaquense actual:

Tabla 3. Listas de Conjuntos Urbanos Autorizados, en Proceso de Autorizarse, Condominios y Venta de Lotes Independientes:

Nombre del Conjunto Urbano	Etapa	Situación	Número de Viviendas
Ampliación los Heroes Ozumbilla	II	Autorizado	316
Ampliación los heroes tecamac	III	Autorizado	243
Bosques de los Heroes	Sub-rogacion	Autorizado	7, 408
El Mageyal		Lotificados independientes	667
GEO Sierra Hermosa		Autorizado	7, 153
hacienda del Bosque		Autorizado	1, 957
hacienda del Bosque	II	Autorizado	450
Heroes de Tecámac	II Bosques	Autorizado	25,882
Heroes San Pablo	II Etapa	Por autorizarse	4, 754
Heroes San Pablo	I Etapa	Autorizado	4, 979
Heroes Tecámac	Ampliación bosques etapa II	Autorizado	1,648
Intersa	I	Lotificaciones en Condominio	
Jardines de Tecámac		Lotificaciones en Condominio	
Jardines de xonacahuacan		Autorizado	179
Jema	I	Lotificados independientes	200
Las Flores		Lotificaciones Independientes	362
Los Heroes de Tecámac	Ampliación Jardines	Autorizado	905
Los Heroes de Tecámac	V	Autorizado	1,171
Los Heroes de Tecámac	Jardines	Autorizado	9599
Los Heroes Ozumbilla		Autorizado	6,900

Los Heroes tecamac	Iv	Autorizado	380
Los Heroes Tecámac	Iii	Autorizado	576
Los Heroes Tecámac I, la quinta		Autorizado	18, 590
Los Heroes Tecamac	I a	Autorizado	267
Los olivos		Lotificaciones en Condominio	
Norchuca	I y II	Lotificaciones en Condominio	
Paseos de Tecámac		Autorizado	441
Provenzal del Bosque		Autorizado	2, 900
Punta Esmeralda		Por autorizarse	900
Punta Palermo	I	Autorizado	1,000
Punta palermo	III	Por autorizarse	1, 674
Punta Palermo	II	Por autorizarse	915
Rancho Aereo	I	Lotificaciones en Condominio	
Rancho la Capilla		Autorizado	4, 726
Rancho La Luz		Autorizado	825
Real Castell	I y II	Autorizado	478
Real del Cid	I, II, II y IV	Autorizado	4, 121
Real del CID	v etapa	Autorizado	780
Real del Sol	etapa I	Autorizado	1,860
Real del Sol	I	Autorizado	1, 860
Real Firenze		Autorizado	749
Real gaanada	II	Por autorizarse	1,466
Real granada		Autorizado	1534
Real Tosacana	Etapa IV	Por autorizarse	116
Real Tosacana	etapa III	Autorizado	900
Real Tosacana	etapa II	Autorizado	347
Real Tosacana	etapa I	Autorizado	460
Real Verona	IV	Autorizado	440
San jeronimo		Por autorizarse	780
Tolca	I	Lotificaciones en Condominio	
Valle San Pedro	Fase III	Autorizado	3, 207
Valle San Pedro	Fase I	Autorizado	8, 406
Valle San Pedro	Fase IV	Autorizado	1, 124
Valle San Pedro	Fase v b	Por autorizarse	2, 440
Valle San Pedro	Fase v a	Por autorizarse	1,731
Villa del Real	IV, V y VI	Autorizado	13, 645
Vitalia	I	Por autorizarse	314

Información del área de Desarrollo Urbano y Planeación del municipio de Tecámac. 2017

Claramente respondiendo al cuestionamiento ¿Cuál es el tipo de política habitacional existente en Tecámac?

- 5) *“La hipótesis corroborada por este análisis, es que “Los conjuntos urbanos son el único sistema de política habitacional y se han convertido en “la solución habitacional más solicitada, promovida, apoyada (y con todo ello legitimada) por las autoridades de desarrollo urbano y vivienda del municipio de Tecámac.”*

En otras palabras, la política inmobiliaria es el único sistema y ha remplazado a la política habitacional convirtiendo a los conjuntos urbanos en “la solución habitacional más solicitada, promovida, apoyada (y con todo ello legitimada) por las autoridades de desarrollo urbano y vivienda del municipio de Tecámac.

Conclusiones:

La política inmobiliaria no ha terminado Tecámac, el número de casas programadas en el municipio para los siguientes tres años según datos internos de la oficina de Desarrollo Urbano y Planeación, es de 6, 222 pertenecientes a 10 bloques de conjuntos urbanos que se desarrollaran mediante diferentes etapas de construcción.

La elite hegemónica local dirigida por los Urbina necesita seguir constituyéndose, pero no siendo suficiente los recursos obtenidos por la construcción de conjuntos urbanos en Tecámac, se ha diseñado una red asistencialista por parte del apellido Urbina en el municipio de Temazcalapa, la cual proporciona apoyo alimenticios a la población de dicho municipio. Es probable que el municipio de Temazcalapa se convierta en una ciudad inmobiliaria en unos años, igual que Tecámac, las tierras de los ejidatarios han sido compradas, solo falta tener el control gubernamental para convertir a dicho municipio en una nueva ciudad inmobiliaria.

Ya sea entendido el municipio de Tecámac como lo entiende este estudio, como la ciudad inmobiliaria contemporánea más grande de América Latina, ya sea entendida formalmente por los gobiernos como parte de la zona metropolitana y del valle de México o como parte integral de las ciudades bicentenario que rodean a la Ciudad de México o incluso entendida por Ward como parte de la Zona Urbana Continua, la conversión

radical de un municipio urbano a un espacio plenamente inmobiliario ha traído y traerá diversos efectos que determinaran la forma de vida a los ciudadanos de Tecámac durante decenas de año.

Para corroborar la naturaleza de la política inmobiliaria que determina la construcción de casas, es necesario estudiar el esquema inmobiliario utilizado, así como los efectos que este esquema ha traído consigo.

En el siguiente capítulo, revisaremos el esquema de la política inmobiliaria en México que influencio al municipio de Tecámac, exponiendo las fallas que provocaron la deficiente planeación y la escasa sustentabilidad.

CAPÍTULO V.
EXPLORACIÓN DEL ESQUEMA DE
LA POLÍTICA INMOBILIARIA Y SUS
EFFECTOS

CAPÍTULO V. EXPLORACIÓN DEL ESQUEMA DE LA POLÍTICA INMOBILIARIA Y SUS EFECTOS.

De acuerdo a Hábitat International Coalition, los conjuntos habitacionales de este tipo no constituyen realmente una ciudad, sino que son dormitorios o almacenes lejanos de la fuerza de trabajo, por lo que sus pobladores tienen que hacer recorridos de hasta cuatro horas o más para acudir a laborar.

El problema desde la perspectiva de este pequeño estudio es la carencia de gobernanza urbana integral, ya que aunque hay relaciones existentes entre la empresa inmobiliaria, el gobierno municipal y estatal, se dan de forma bastante efímera, las interacciones entre el gobierno del Estado de México y el gobierno municipal solo funciona con una dinámica decisión-aprobación, es decir que el Municipio como tal avala por lo regular todas las decisiones que el gobierno del Estado de México convino con la empresa inmobiliaria.

La planeación escasa por parte del gobierno municipal y la escasa gestión pública y la escasa coordinación entre los distintos departamentos especializados de las autoridades municipales, la falta de coordinación entre varios niveles de gobierno y autoridades (por ejemplo, distrito-municipio-región-país), el nulo control político para alcanzar objetivos políticos (generales), la falta de estructuras de toma de decisiones y/o cambios institucionales en las autoridades municipales, la nula inclusión o incorporación de la sociedad civil y/o el sector empresarial en la toma de decisiones y/o en su implementación, la falta de estrategias políticas holísticas mejor orientadas a los complejos orígenes de los problemas y a las condiciones de vida de los ciudadanos, son en resumen la falta de gobernanza urbana integral, una constante en el caso específico del municipio Tecámac.

En este sentido al preguntarnos ¿Quiénes son los actores principales que desarrollaron esta política inmobiliaria a nivel local?

Se insiste en la hipótesis planteada en este estudio que afirma que;

- *“La política inmobiliaria de conjuntos urbanos se realiza bajo un esquema burocrático gradual, escalonado y progresivo a nivel legal, administrativo y de planeación, siempre subordinada a los intereses económicos de la elite municipal (elite política y agentes inmobiliarios), para constituir su hegemonía.”*

Hay que reconocer que hay varios actores involucrados para que se puedan desarrollar los complejos urbanos, las actas de cabildo del gobierno municipal de Tecámac reflejan un panorama en donde se aprueba y avala todo de una manera casi automática sin el planteamiento de escenarios futuros que permitan observar consecuencias posibles, en donde además hay un estilo jerárquico centralizado y vertical en donde se gobierna con subordinación.²¹⁸

El gobierno municipal de Tecámac, conformado por el presidente Municipal, el Síndico y los Regidores, aprueban la construcción de conjuntos urbanos y los cambios de uso de suelo, bajo una lógica subordinada y coactada bajo los intereses económicos propios y de particulares.

No obstante, las aprobaciones para constituir conjuntos urbanos no son solo una cuestión Municipal, el Gobierno del Estado de México es la base de esta nueva lógica. El arquitecto Chavarría Sánchez explica que la autorización de un desarrollo habitacional a nivel Estado de México involucra diversas dependencias gubernamentales como las secretarías de Desarrollo Urbano, del Medio Ambiente y de Comunicaciones, así como Protección Civil, que dictaminan si la petición cumple con los requisitos de abastecimiento de agua, servicios públicos, incorporación vial e impacto ambiental.

A nivel municipal también se desarrolla el involucramiento de distintas áreas administrativas, Desarrollo Urbano, Obras Públicas, el área de Planeación, Protección Civil, Ecología pero su participación es improvisada, ya que prácticamente están subordinados a la decisión del presidente municipal, del mismo modo el cabildo compuesto por los regidores que son los representantes de los distintos partidos políticos

²¹⁸ Anexos, Actas de Cabildo, Municipio de Tecámac., 1994-2000.

son convencidos por el presidente en ocasiones bajo diversos mecanismos tributarios de chantaje que permiten dar un voto mayoritario o unánime a la aprobación de la construcción de cierto conjunto urbano.

Sin embargo, aunque hay diversos actores inmiscuidos en el desarrollo, el actor principal para la gestación de conjuntos urbanos es el sector inmobiliario, este funge como el actor clave de gestión y convencimiento para reunir el expediente conformado por permisos y no inconvenientes. La recolección de firmas de actores estatales y municipales, se da de manera progresiva y gradual, no obstante el trato coordinado o en conjunto entre las estancias de gobierno, estatales y municipales, las instancias sociales y las privadas estatales parecen bastante escasas ante las condiciones, las precauciones y las posibles consecuencias que deben ser analizadas y asumidas en caso de que se presenten fallas.

Si bien hubo un número y variedad de unidades gubernamentales y un número y variedad de funcionarios públicos que intervinieron, la intensidad y regularidad de los contactos, entre funcionarios se vio limitada. La gestión gradual y progresiva por parte de las empresas inmobiliarias se conjuga descartando "las interacciones que ocurren entre la instancias gubernamentales."²¹⁹

En este sentido se anula la Coordinación entre los distintos departamentos especializados de las autoridades municipales, niveles de gobierno y autoridades, la sociedad civil y el sector empresarial,²²⁰ y las interacciones existentes se limitan a la hora de la aprobación descartando acuerdos futuros ante los posibles efectos de la política inmobiliaria.

En otras palabras si bien varios son los actores involucrados en la política inmobiliaria de Tecámac, la cual se caracteriza por apoyar el desarrollo masivo de vivienda bajo el esquema de conjuntos urbanos, la hipótesis es que:

²¹⁹ Wrigth, Deil S., (1997) *Para entender las relaciones intergubernamentales.*, p11.

²²⁰ *Ibid.*, p11.

- *“Los agentes inmobiliarios privados se erigen como el principal planeador y constructor de vivienda, pues los tres ámbitos de gobierno se han retirado del papel de constructor y planeador de la vivienda, limitándose al nivel de administrativo de aprobación.”*

Claramente al cuestionarnos ¿Cuál es el tipo de política habitacional existente en Tecámac?

La hipótesis expuesta en el capítulo 2 de este estudio de caso, es que:

- *“Los conjuntos urbanos son el único sistema de política habitacional y se han convertido en “la solución habitacional más solicitada, promovida, apoyada (y con todo ello legitimada) por las autoridades de desarrollo urbano y vivienda del municipio de Tecámac.”*

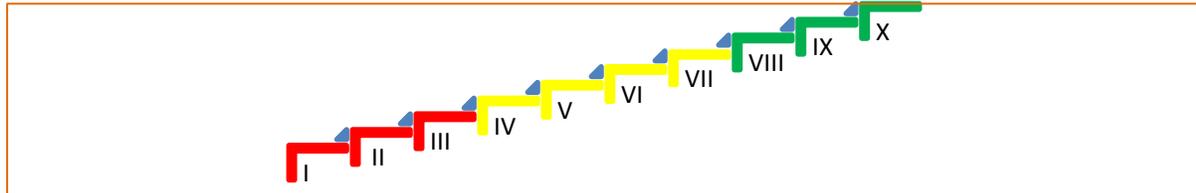
Esta legitimización de la política inmobiliaria como regente, se da de manera escalonada, en otras palabras el esquema de obtención de requisitos por parte de las empresas inmobiliarias, se realiza de forma gradual y progresivamente. Los actores inmobiliarios se reúnen con diferentes instancias de gobierno para adquirir la documentación necesaria.

No obstante para poder descifrar ¿Qué tipo de relaciones e interacciones políticas se dieron para la planeación de la política inmobiliaria que rige el municipio de Tecámac?, es necesario plasmar la idea a manera de esquema para entender la lógica gradual y progresiva bajo la que están trabajando actualmente la política inmobiliaria de Tecámac.

El esquema que se muestra a continuación plantea de manera hipotética como se desarrolla gradualmente la obtención de documentación para el desarrollo de un fraccionamiento o conjunto urbano. El esquema está basado en los requisitos que pide el "Reglamento de Construcción de inmuebles en Condominio del Estado de México", en cumplimiento de lo dispuesto por la fracción X del Artículo 89 de la Constitución Política

Local para poder constituir fraccionamientos o conjuntos urbanos. En otras palabras este es el esquema de administración urbana que se utiliza comúnmente.

Esquema 2. Esquema tradicional de obtención de documentación para construcción de fraccionamientos o conjuntos urbanos:



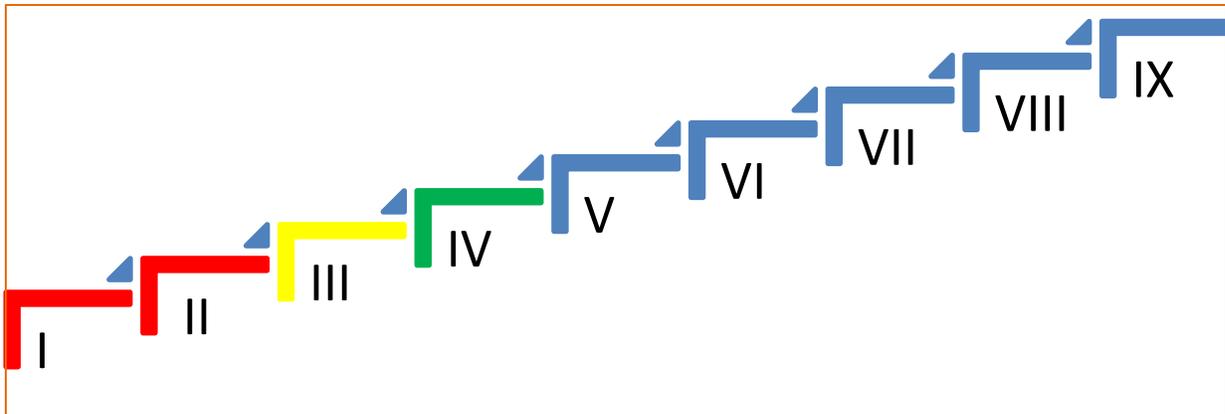
- I. Solicitud,
- II. Título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad
- III. Certificado de libertad de gravámenes
- IV. Constancia de alineamiento vigente
- V. Último recibo del Impuesto Predial, al corriente en su pago
- VI. En predios urbanos, certificación de la autoridad competente, de que el predio contará con el abastecimiento suficiente de agua potable, y la descarga de albañal correspondiente
- VII. Planos arquitectónicos completos, en los que se señalen las áreas propias y las comunes, las áreas libres y las construidas en cada planta o nivel, fachadas cortes y en general, todos los detalles del uso, destino y forma de construcción de los volúmenes que integran el condominio
- VIII. Planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, y de cualquier otro servicio común
- IX. Memoria de cálculo y planos estructurales
- X. Reglamento interno del condominio en términos del Reglamento del artículo 947 del Código Civil, en su caso.

Todos los trámites anteriormente expuestos aunque escenifican un proceso donde la inmobiliaria obtiene los permisos progresivamente, paradójicamente representan la columna vertebral del problema. Si bien por un lado hay una gestión funcional por parte de las empresas privadas, por el otro lado hay una falta de coordinación importante entre

los tres ámbitos de gobierno, las empresas privadas y la sociedad civil. En esta misma situación tenemos al esquema para la planeación urbana correspondiente al municipio.

En cuanto a los trámites legales, se pueden dar como lo muestra el siguiente esquema:

Esquema 3. Esquema tradicional de trámites legales para obtener permisos para construcción de fraccionamientos o conjuntos urbanos:



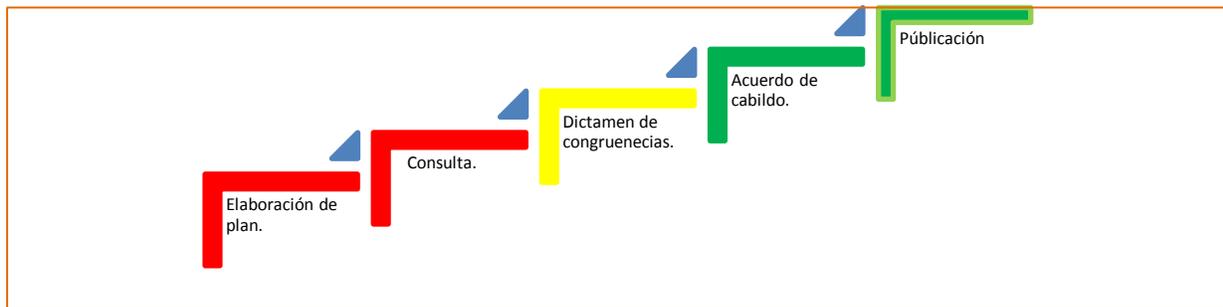
- I. Protocolización de la gaceta de gobierno (Puede ser en la oficina de registro de Otumba).
- II. Registro
- III. Protocolización de planos autorizados y memoria descriptiva así como constitución de garantía hipotecaria.
- IV. Registro de los trámites realizados anteriormente.
- V. Propiedad de las parcelas.
- VI. Inmuebles Objeto de Subdivisión
- VII. Libertad de Gravámenes.
- VIII. Oficios de Relotificación (Subdivisiones y Fusiones) y Fe de erratas.
- IX. Formalización de los actos expuestos anteriormente (Puede ser en la Notaria Pública 109 de Coacalco).

En todos estos procesos están involucrados prácticamente 3 personas, el representante de la empresa inmobiliaria, el responsable de oficina de Registro de Otumba y el responsable de la Notaria Pública de Coacalco, un proceso alejado de las relaciones

intergubernamentales, de la gestión intergubernamental y por supuesto de la gobernanza urbana integral.

En cuanto al proceso municipal para la aprobación se desarrolla de la siguiente forma:

Esquema 4. Esquema tradicional de aprobación municipal para construcción de fraccionamientos o conjuntos urbanos:



- I. Primero se elabora el Plan de Desarrollo Urbano o se modifica para que se pueda justificar la construcción
- II. Después se desarrolla una Consulta ciudadana y se recopilan quejas o sugerencias para saber si es viable el desarrollo del conjunto urbano o fraccionamiento
- III. Se pide el dictamen de congruencias por parte del gobierno de Estado de México
- IV. Se desarrolla el acuerdo de cabildo para aprobar la construcción
- V. Se desarrolla la publicación de lo aprobado

El proceso del municipio también se desarrolla de manera escalonada y progresiva, sin que las áreas del municipio se reúnan para evaluar si es viable o no es viable la construcción del conjunto urbano. Además la supuesta consulta ciudadana en gran parte de los casos se da en forma de simulacro, por ciudadanos acordes al partido político que administra el gobierno municipal, el ciudadano nunca participa en la planeación y la

aprobación de cabildo que se da en una junta a manera de simulacro, sin una exposición del proceso, del plan urbano, los planos de la construcción, la viabilidad, las posibles consecuencias, etc. En otras palabras el esquema es también escalonado y una vez abierto un nuevo proceso se olvida el proceso anterior.

Se reitera entonces, que todos los trámites anteriormente expuestos aunque escenifican un proceso donde la inmobiliaria obtiene los permisos progresivamente o donde el municipio desarrolla la justificación progresivamente, representan la columna vertebral del problema. Si bien por un lado hay una gestión funcional por parte de las empresas privadas, por el otro lado hay una falta de coordinación importante el gobierno del Estado de México y el Gobierno Municipal, y entre los dos ámbitos de gobierno, las empresas privadas y los representantes de la sociedad. Lo que ha repercutido enormemente en la solución de problemas, el esquema solo formula respuestas para la constitución de los conjuntos urbanos, pero no para la planeación conjunta y la rectificación, en otras palabras, cuando surgen problemas relacionados con los conjuntos urbanos, el sistema utilizado no permite la interacción de las áreas involucradas y por lo tanto no permite la solución de problemas posteriores a la construcción de los complejos.

En este esquema de gestión gradual para la aplicación de la política inmobiliaria las metas no se hacen en conjunto, las metas son graduales y quien conjuga las metas es la empresa inmobiliaria privada. En otras palabras, hay relaciones incipientes basada en intereses económicos y no hay Gobernanza Urbana Integrada, es decir no existe “La suma de los individuos y las instituciones, públicas y privadas, para planificar y gestionar los asuntos comunes de la ciudad. No existe el proceso continuo a través del cual los intereses en conflicto o diversos pueden ser acomodados y se puede tomar acción cooperativa. No se contempla a todas las instituciones formales involucradas, y muchos menos se incluye a los acuerdos informales y el capital social de los ciudadanos”.

Por ello, como respuesta a la cuestión ¿Qué tipo de relaciones e interacciones políticas se dieron para la planeación de la política habitacional que rige el municipio de Tecámac?

A manera de hipótesis afirmaríamos que;

- *“La política inmobiliaria de conjuntos urbanos se realiza bajo un esquema burocrático gradual, escalonado y progresivo a nivel legal, administrativo y de planeación, siempre subordinada a los intereses económicos de la élite municipal (élite política y agentes inmobiliarios), para constituir su hegemonía.”*

Una política inmobiliaria, con efectos negativos que descarto la constante interacción y consenso.

En el caso específico de Tecámac, la integración de sectores para la planeación no existió, en el municipio no existe la gobernanza urbana y las relaciones que existen han sido jerárquicas, burocráticas y no estratégicas. Los gobiernos federales y estatales históricamente han estimulado la oferta privada de vivienda. La intervención municipal ha sido débil, intermitente y fácilmente influenciable.²²¹

Al no haber gobernanza urbana, las áreas se deslindan de percances futuros y las responsabilidades posteriores o correspondientes a cada una de las áreas involucradas no son absorbidas por que el esquema no permite bajar a un nivel inferior para rectificar el rumbo.

Al no haber toma de decisiones desde distintos niveles, ni promoción del consenso y no incluir de forma verdadera a la sociedad civil, al no haber coordinación ni interacción entre el sector social con los privados y la elite política-administrativa se desarrolla la

²²¹ Léase; Mendoza Ruiz, Joel., (2014) *La gestión de redes de política social de vivienda, gobernanza territorial para las ciudades y el desarrollo urbano*. Universidad Autónoma del Estado de México, 2014.

fragmentación mediante la desintegración de los sectores, organizaciones, instituciones y actores que podrían cooperar a desarrollar una mejor política urbana y habitacional.

Esto se convierte en un problema, porque no se cumplen con muchos de los requisitos básicos que se piden al planear y construir un complejo urbano, observa el presidente del Colegio de Arquitectos y Urbanistas del Estado de México.

Los problemas se han hecho palpables y los permisos se han concedido con gran facilidad, lo que ha dañado y convertido al patrimonio-positivo de las familias compradoras, en patrimonio-negativo, sin que ninguna área de los tres ámbitos de gobierno o de los privados se haga responsable, en otras palabras, el Estado se ha retirado del papel de constructor y planeador de la vivienda.²²²

En el texto *Diseño y Sustentabilidad, Reflexiones en torno a la producción de conjuntos urbanos y su impacto territorial en el Estado de México*, la investigadora Pedrotti propone que la tendencia a reconocer los conjuntos urbanos como el único sistema de política habitacional, paralelamente Rosario Robles Titular de la SEDATU lo ha confirmado en muchos eventos, incluso corroborando que el Presidente así los dispuso, de esta manera en el Estado de México y el municipio de Tecámac esta fórmula se ha convertido en la solución habitacional más solicitada, promovida, apoyada por las autoridades de desarrollo urbano y vivienda.

Es evidente que existe una tendencia política a detectar dónde hay suelo disponible para incluir a los desarrolladores en la construcción de vivienda, lo que forzó a modificar los planes de desarrollo urbano municipal para ponerlos en sintonía con los intereses de los empresarios, mediante la cooperación de los presidentes municipales que abogaron e incluso forzaron dichos cambios”, una relación de complicidad de intereses.

²²² Chavarría Sánchez, Arturo., (2012) *Corrupción: El Edomex, ejemplo a seguir*, entrevista de Rodrigo Vera, Proceso.

En Tecámac, esta transformación no tomo en cuenta a los distintos sectores y se limitó la decisión a nivel político de cabildo compuesto por presidente municipal, síndico y regidores y a nivel administrativo al área de desarrollo urbano y planeación conformada por personas de confianza a fines a los intereses de ciertos políticos y de la elite, y por supuesto a los intereses del sector privado, descartando por completo al sector social.

Como lo repetimos a lo largo de este análisis, es bastante palpable que en Tecámac las elites políticas han sido ayudadas por los gobiernos del Estado de México a partir de la aprobación de conjuntos urbanos, el negocio inmobiliario en Tecámac ha sido infinitamente favorable para los empresarios inmobiliarios y la elite política. Bajo esta situación favorable la clase política modifico el 2007 el Plan de Desarrollo Urbano que se desarrolló en 2003, con el objetivo de que la política habitacional siga desarrollando conjuntos urbanos hasta el 2020, un Plan de Construcción Habitacional Masiva con visión al 2020, disfrazado de un Plan de Desarrollo Urbano, una política inmobiliaria simulando ser una política habitacional asistencialista, la cual permite mediante requisitos básicos la construcción de más viviendas ayudado por Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana y del estado de México y el Programa e Ciudades bicentenario.

El enriquecimiento y fortalecimiento de la elite tecamaquense se ha dado gracias a las empresas constructoras, la recaudación de impuestos de manera opaca en estos complejos habitacionales, la radicalización de la política inmobiliaria en política asistencialista que se convierte en una herramienta de control político y de redes de asistencia social que cobijan a los habitantes de los conjuntos urbanos, y al ser la política inmobiliaria, la única política habitacional en Tecámac se desarrolla un parteaguas para el crecimiento del Poder Político y Económico de las elites locales, lo que desemboca en la fragmentación mediante la desintegración de los sectores, organizaciones, instituciones y actores que podrían cooperar a desarrollar una mejor política urbana y habitacional.

En palabras de Durkheim, podríamos decir que las elites sociales al excluir del debate de la política habitacional a los sectores de la sociedad, provocan anomia social en vez

de cohesión social, produciendo así una fragmentación de las interacciones y de la coordinación, un desgarramiento del tejido social en el municipio de Tecámac que a provocando un capital recesivo que no opina ni aporta nada a los problemas urbanos y habitacionales.

Para Chavarría Sánchez, las autoridades municipales son como “el hermano menor” del gobierno estatal, que se ha aprovechado de su vulnerabilidad para tener “cartera abierta” en la política de urbanización de la entidad. El planteamiento del arquitecto se hace patente en el caso de las Ciudades del Bicentenario: a pesar de que el proyecto requirió cambios en los planes de desarrollo municipales, para cuando se dio a conocer (31 de julio de 2007), el gobierno estatal ya había dado su visto bueno para la construcción de 96 mil nuevas viviendas en Tecámac, 22 mil en Zumpango y 32 mil 285 en Huehuetoca.²²³

Aunque la urbanización ha traído algunos beneficios para decenas de millones de ciudadanos en México así como en otros países de la OCDE, las ciudades mexicanas aún no han presentado el aumento de productividad esperado que generalmente acompaña a los procesos de aglomeración. Además, tienen un rendimiento menor en varios rubros de la producción económica que sus contrapartes en otros países de la OCDE. “En las últimas décadas, la productividad laboral de México se ha estancado, mientras que otros países que en el pasado tenían niveles similares de productividad laboral (Turquía y Corea en la década de 1990; Chile, Hungría, Estonia y Polonia en 2000) han hecho mejoras constantes (Conference Board Total Economy Database, 2014; Arias et al., 2010)”²²⁴ Sin embargo, en el caso de México, la rápida urbanización no ha incrementado determinantemente las oportunidades de la población urbana.

“La vivienda en propiedad es, por mucho, la forma dominante de la tenencia en México, con el 76,4% de las viviendas ocupadas por el propietario (INEGI, 2010). Esto ha contribuido tanto a la expansión urbana en las zonas periféricas (que permite que hogares individuales se construyan donde la tierra es más barata) como a limitar la movilidad laboral. Al igual que en

²²³ Chavarría Sánchez, op. cit.

²²⁴ Estudios de políticas urbanas de la OCDE MÉXICO, op. cit., p. 6.

otras partes de Latinoamérica, el mercado de alquiler de la vivienda en México sigue siendo superficial y poco desarrollado en comparación con muchos países de la OCDE (ver OCDE, 2013d; 2012). La proporción de la vivienda para alquiler formal (14%) de México es menor a la de Polonia (15%) y Chile (17%) superando sólo a un puñado de países de la OCDE. Sin embargo, a las estimaciones oficiales del alquiler de viviendas formales hay que añadir el impacto de la renta informal (ver INFONAVIT, 2013) que hace que la proporción de la vivienda para alquiler haya sido más cercana al 23% en 2012, comparable con Noruega y Turquía. Las políticas que alientan la vivienda en propiedad y desalientan el alquiler (tanto para los arrendatarios como para los arrendadores), así como la falta de un marco jurídico que dé certeza a este mercado, han desempeñado un papel importante en la limitación de la oferta y la demanda de la vivienda en renta. El sesgo de la política en favor de la vivienda en propiedad ha tenido dos consecuencias importantes: en primer lugar, ha facilitado el desarrollo de un modelo de vivienda de bajos ingresos en zonas distantes desconectadas de las oportunidades de empleo y servicios. En segundo lugar, puede limitar involuntariamente las oportunidades económicas de los residentes: las personas que habitan en casa propia son típicamente menos móviles que aquellas que rentan, incluso después de considerar las características del hogar, tales como la edad, los ingresos, y el estado civil, migratorio y laboral (Henley, et al., 1994; Andrews, et al., 2011).” ²²⁵

Muchas áreas metropolitanas mexicanas se caracterizan por altos niveles de inseguridad y contaminación del aire, así como la mala calidad del agua y el inadecuado tratamiento de las aguas residuales. Estos problemas de seguridad y medioambientales se suman a los costos económicos de la urbanización ineficiente y afectan directamente la calidad de vida en las ciudades. México enfrenta grandes retos en comparación con otros países de la OCDE con respecto a varios indicadores relacionados con la delincuencia y se encuentra entre los últimos cinco lugares con respecto a los indicadores ambientales de calidad del agua y la contaminación del aire incluidos en el Índice de una Vida Mejor de la OCDE (OECD Better Life Index) (OCDE, 2014e). A pesar de los importantes avances en la reducción de los niveles de contaminación del aire en las zonas metropolitanas en los últimos años, cerca de 14 mil muertes fueron atribuidas a la contaminación del aire en México en 2008 y los niveles de contaminación superan todavía directrices de la Organización Mundial de la Salud (OMS) (Clean Air Institute, 2013). Además, México enfrenta actualmente graves problemas hídricos. En los últimos 60 años, la cantidad de agua disponible por persona disminuyó drásticamente debido, entre otras razones, al crecimiento poblacional (Figura 12) (OCDE, 2013f). Sólo el

²²⁵ *Ibíd.*, p. 4.

68% de los mexicanos encuestados están satisfechos con la calidad del agua, muy por debajo de la media de la OCDE del 84% (OCDE, 2014e).²²⁶

Entre 2005 y 2010, la productividad laboral disminuyó en la mayoría de las áreas metropolitanas de México principalmente como resultado de la crisis mundial. Sin embargo, en tres áreas metropolitanas se han observado aumentos en los niveles de la productividad, Centro (19%), Culiacán (7%) y Querétaro (0.7%) (OECD, 2013a). Teniendo en cuenta la contribución de las zonas urbanas al crecimiento nacional en los países de la OCDE, la actuación de las ciudades mexicanas en relación con la de sus pares de la OCDE representa un reto importante en el rendimiento del crecimiento nacional. Incluso las áreas urbanas funcionales más productivas de México registran niveles de productividad de mano de obra por debajo del promedio de las áreas metropolitanas de la OCDE y enfrentan grandes oportunidades para alcanzar a las de mejor desempeño y con un tamaño similar de población. La rápida urbanización de México ha incrementado las oportunidades de la población urbana.

227

Por otro lado, el crecimiento urbano y habitacional traen consigo fenómenos que afectan fuertemente el desenvolvimiento social.

Para poder entender; ¿Cuáles han sido los efectos de la política inmobiliaria que rige actualmente?

Será necesario desglosar una radiografía de la situación actual en la que se encuentra el municipio a partir del esquema de política inmobiliaria desarrollado.

Primeramente el rezago educativo, para el caso específico de Tecámac basándonos en la población de 15 años y más que declara no tener instrucción educativa, sumada a la población que declara educación primaria incompleta se desenvuelve de la siguiente manera;

²²⁶ *Ibíd.*, p. 14.

²²⁷ *Ibíd.*, p. 6.

EN 1990 el municipio según el Plan de Desarrollo Municipal de Tecámac 2013-2015, el municipio contaba con 75,470 personas de 15 años y más, 19,197 con rezago educativo, estos representaron 25.39% del total de la población de 15 años y más. Aunque está por debajo del Estado de México, donde el porcentaje fue superior con 28.27%, la población con rezago educativo muestra un vacío importante del sector educativo a nivel básico a pesar del crecimiento urbano de aquellos años.

El promedio de escolaridad de la población y el rezago educativo, considerando el perfil de Ciudad del Bicentenario de Tecámac, las acciones tendientes a la formación educativa básica no han cubierto el total de sus habitantes.

Tabla 4. Población con Rezago Educativo

Entidad/ Municipio				Población de 15 años y más				15 años y más con rezago				
1990	2000	2005	2010	1990	%	2000	%	2005	%	2010	%	
México	6,031,182	8,286,915	9,241,780	10,635,400	1,705,610	28.27	1,683,218	20.29	1,470,665	15.91	535,269	5.03
Tecámac	75,470	109,155	163,608	247,191	19,197	25.3	18,978	17.3	18,960	11.5	6,723	2.7
PDM, Tecámac, 2013-2015												

Según el CONEVAL en 2010, la condición de rezago educativo en Tecámac afectó a 13.8% de la población, lo que significa que 57,592 individuos presentaron esta carencia social.

En cuanto a la Salud y Asistencia Social, basándonos en los datos oficiales del INEGI, el Porcentaje de población derechohabiente, es decir el porcentaje de la población total que tiene derecho a recibir prestaciones por parte de alguna de las instituciones de seguridad social es de 215 mil 273 personas, lo que representa el 59.04% de población según el XIII Censo de Población y Vivienda de 2010. De estos la institución que atiende el mayor número de derechos habientes es el IMSS con 132 mil 163 asegurados, sin embargo el 40.06 % no tiene seguro social, como se puede observar en el siguiente cuadro.

Cuadro 2. Población Derechohabiente por Institución:

Institución				Población Total Derechohabiente
IMSS	ISSSTE	ISSEMyM	Seguro Popular	
132,163	33,972	3,094	27,602	215,273

Fuente: XIII Censo de Población y Vivienda 2010

El personal médico con que cuenta el municipio, según la Agenda de Estadística Básica Municipal del Sector Salud 2009, es de 57 médicos de los cuales 14 son generales, 8 ginecobstetras, 6 pediatras y 2 cirujanos.

Cuadro 3. Médicos por institución:

Institución	Total	Generales	Ginecobstetras	Pediatras	Cirujanos
ISEM	53	10	8	6	2
SDIFEM	1	1	0	0	0
ISSSTE	1	1	0	0	0
ISSEyM	2	2	0	0	0

Fuente: Agenda de Estadística Básica Municipal del Sector Salud 2009

El número de médicos existentes en el sector salud, según IGCEM 2010 es de 57, considerando que la población del municipio de Tecámac en 2010 de 364 mil 579 habitantes, se obtiene que por cada mil habitantes existan 0.016 médicos. Este indicador deja entrever las graves limitaciones del municipio en esta materia y la urgente implementación de políticas públicas a través de la gestión y coordinación de las instituciones de los tres ámbitos de gobierno.²²⁸

Debido al incremento de la población y al crecimiento urbano e inmobiliario la cobertura de equipamientos de salud sobre todo en clínicas de segundo nivel que en el municipio son prácticamente inexistentes, como lo indican los siguientes datos: “11 centros de salud rural y 12 centros de salud urbanos que prestan los servicios más elementales de salud y; un hospital general que carece de servicios de especialidad, y un hospital de urgencias que no da consulta general.”

²²⁸ *Ibíd.*

En la actualidad la mayoría de la atención médica es a través de Centros de Salud y del Hospital Regional, los cuales no cubren las demandas de la población, para ello se requiere de equipamiento de clínicas de primer y segundo lugar.

Aunque el Hospital del IMSS numero 200 fundado en el 2012 ha sido un factor muy importante en la atención a la población, prácticamente la atención se da en casos de emergencia, no cubriendo las necesidades de población que necesita consulta general.

Por otro lado, la clínica que se encuentra del conjunto urbano Héroes Tecámac, no alcanza a cubrir las necesidades del conjunto que tiene en su entramado habitacional a más del 60 % de la población.

Además, si bien existe una moderada infraestructura para la atención a grupos sociales vulnerables conformado por el Centro de Atención a Víctimas de Violencia y el Centro de Desarrollo Comunitario que dan atención de salud y psicológica a mujeres y menores, la trascendencia urbana, inmobiliaria y poblacional rebaza fuertemente a las instituciones que procuran dotar de este servicio a la población.

Por otro lado, el rango de población de grupos vulnerables en el municipio de Tecámac según INEGI 2010 está conformado en total por 100,936, la población joven representada por 89,047 y las personas de 60 y más conformada por 19,512, en este sentido, debido a la alta vulnerabilidad, podemos argumentar que existe una cobertura insuficiente de servicios básicos de salud, como se puede ver en los siguientes dos cuadros basados en los datos del DIF municipal:

Cuadro 4. Asistencia Social:

Tipología	Nombre	Localización	Cobertura (anual)
Centro de Asistencia de Desarrollo Infantil (Guardería)	Estancia infantil Héroes de Tecámac	Sector 14 Manzana 33, Tecámac Estado de México	27375
	Estancia infantil Hellen Keller	Francisco Javier Mina esq. 24 de Febrero, col. 5 de mayo	13505
Centro de Rehabilitación	Unidad Básica de Rehabilitación	Carr. México Pachuca km. 395 Tecámac Edo. de Mex.	5475
Centro de Asistencia grupos vulnerables	Centro de Atención a Víctimas de Violencia	Reyes Acozac	5000
	Centro de Desarrollo Comunitario	Reyes Acozac	5000
Velatorio	Particular	Boulevard, Ojo de Agua	

Fuente: Elaboración propia en base a información proporcionada por la Dirección Municipal de DIF

Cuadro 5. Niños, Jóvenes y adultos:

NiñosRango de población	Total de población 2010
0-14 años	100,936
15-29	89,047
60 y mas	19,512

Fuente: INEGI XIII Censo de población y vivienda 2010

Para reforzar el argumento de deficiencia del sector salud en la Ciudad Inmobiliaria de Tecámac, el CONEVAL argumenta que en el 2010, el porcentaje de personas sin acceso a servicios de salud fue de 38.1%, equivalente a 159,298 personas, y la carencia por acceso a la seguridad social afectó a 50.7% de la población, es decir 211,785 personas se encontraban bajo esta condición.

Así mismo, se debe resaltar para entender el crecimiento inmobiliario de Tecámac el indicador de densidad de vivienda que nos permite observar como se ha dado el proceso de urbanización y crecimiento inmobiliario en el territorio municipal.

Según los datos, del PDM de Tecámac, en el Estado de México la densidad crece en menor medida con respecto al municipio de Tecámac, durante el periodo 1990-1995 la densidad pasó de 154.88 viv/km² a 201.38 viv/km², lo que representó un incremento de

30%, casi igual al de la entidad (29.77%). En el periodo siguiente, que va de 1995 a 2000, el incremento experimentado representó una diferencia entre ambas unidades político administrativas de 5 puntos, pues el incremento para el caso del Estado de México fue de 18.39% y para el caso de Tecámac de 23.46%, la densidad llegó en el año 2000 a 248.65 viv/km². Esta tendencia se acentuó en el último de los periodos analizados: el incremento en el conjunto de la entidad fue de 7.16% y de 55.45% en el ámbito municipal, la densidad ahora fue de 386.525 viv/km² en 2005. En 2010 la densidad de la vivienda en el municipio fue de 995.55 viv/km², como se muestra en el siguiente cuadro.

Cuadro 6. Densidad de vivienda 1990, 1995, 2000, 2005 y 2010:

Entidad 1995 2000 2005 2010

	Total de viviendas	Densidad						
México	2443803	15718.81	2893357	18610.39	3100599	19943.39	4,495,144	122,351 km
Tecámac	31309	201.38	38657	248.65	60093	386.52	152,718	995.55

Fuente: XI, XII y XIII Censo General de Población y Vivienda INEGI I y II Conteo de Población y Vivienda INEGI

Tenemos además, que en 1990 el promedio de habitantes llegó a 5.12 para el caso de Tecámac y de 5.20 para el caso de la entidad; en 1995 los promedios fueron de 4.74 para el primero y de 4.79 para el segundo; en el años 2000 los promedios de ocupantes por vivienda continúan bajando ya que el municipio presentó un promedio de 4.47 y la entidad de 4.53; sin embargo, es en el siguiente periodo (2005), para el caso de Tecámac, se registra una mayor disminución al pasar a sólo 4.05 ocupantes por vivienda, mientras que en la entidad llego a 4.31 ocupantes por vivienda.

Cuadro 7. Promedio de Ocupantes por vivienda:

Entidad	Promedio de Ocupantes por Vivienda				
	1990	1995	2000	2005	2010
México	5,20	4,79	4,53	4,31	4,06
Tecámac	5,12	4,74	4,47	4,05	3,76

Fuente: XI, XII y XIII Censo General de Población y Vivienda 1990 INEGI I y II Conteo de Población y Vivienda INEGI

En 2010 esta tendencia siguió disminuyendo tanto en el estado como en el municipio, alcanzándose porcentajes del 4.06% y 3.76% respectivamente.

De esta manera, pudiéramos afirmar que desde 1995 el problema del hacinamiento en el municipio parece estar aparentemente resuelto, sin embargo el patrimonio adquirido por parte de los Tecamaquenses es voluble, más del 70% de población adquirió sus hogares por medio de facilidades con las empresas privadas, por eso la densidad aparece un tanto disminuida.

Tan solo en el Conjunto Urbano Héroes Tecámac, como lo hemos repetido constantemente aloja aproximadamente al 60 % de la población, en base a los datos recabados por parte de la UIPPE Tecámac en el municipio en el 2015, se concluye que 98.77 % aún sigue pagando su casa en Heroes Tecámac, mientras que en el conjunto Conjunto Urbano de Valle San Pedro, conocido como URBI, uno de los más grandes del municipio el estudio organizado por el municipio arroja que el 97.7 % de los que habitan dicho conjunto aun no pagan su patrimonio, en pocas palabras la obtención de una casa que debe proteger los intereses familiares, descobia la seguridad de la familia.

Los Conjuntos Urbanos se encuentran en base a las categorización del INEGI en la Localidad Urbana Ojo de Agua, y aunque según los datos del mismos INEGI en esta localidad existe el menor porcentaje de viviendas de techo de lámina, madera o material de desecho, la mayoría de las casas están en trámite de pago, trámite que puede durar

varias décadas, el patrimonio se vuelve negativo debido a la afectación que provoca en la economía familiar el estar pagando una casa.

De las 16,212 viviendas que existían en el año 2000, sólo 2,663 tenían la característica de estar conformadas por materiales distintos a la loza, que representó poco más de 16%, pero cabe resaltar que el mayor porcentaje de viviendas con techo distinto a la loza, su ubicó en el Fraccionamiento Social Progresivo Santo Tomás Chiconautla, donde poco más de 55% de las viviendas estuvieron en dichas condiciones, situación importante a resaltar considerando que el programa implementado para proporcionar vivienda en el dicho fraccionamiento está basado, en casas de interés social y en dar un pie de casa a dichas familias. Sin embargo, dichos espacios más haya de dar seguridad social, se proporcionaron casas que propician la marginalidad urbana. ²²⁹

Con respecto a las vivienda cuyas paredes, o muros, son de cualquier otro material menos tabique (cartón, lámina, madera, etc), el menor porcentaje se presentó en la localidad de San Martín Azcatepec, ya que de las 7,145 viviendas, sólo 62 cumplieron con esta condición (0.8%); siendo otra vez el Fraccionamiento Social Progresivo Santo Tomás Chiconautla la localidad con el mayor porcentaje: casi 16% del total de las viviendas, estan en condiciones de vulnerabilidad. ²³⁰

El CONEVAL propone que el porcentaje de individuos que reportó habitar en viviendas con mala calidad de materiales y espacio insuficiente fue de 9.3% (39,023 personas). El porcentaje de personas que reportó habitar en viviendas sin disponibilidad de servicios básicos fue de 3.8%, lo que significa que las condiciones de vivienda no son las adecuadas para 16,063 personas.

Por último, aunque el menor porcentaje de viviendas cuyo piso no fue de firme, se presentó en el fraccionamiento de Ojo de Agua con sólo 358 viviendas de las 16,212, que representa al 2.2% del total, contradictoriamente, el Fraccionamiento Social Progresivo

²²⁹ Inegi, Scinse., 2010.

²³⁰ *Ibíd.*

Santo Tomás Chiconautla que se encuentra a 5 minutos de distancia de dicha localidad urbana tuvo el mayor porcentaje de viviendas sin piso firme, con 29% del total de las viviendas, siendo en este sentido, la localidad que, dentro del municipio, se presenta con las mayores carencias de este tipo, un indicador que nos habla de los contrastes existentes ante la aprobación de espacios para pie de casa y complejos inmobiliarios.²³¹

Paradójicamente, a un costado de zona con mayor número de casas de lámina y paredes de desecho, está el recién fundado Conjunto Urbano Héroes San Pablo, lo que nos ubica ante un panorama contrastante y voluble, dado que el Fraccionamiento Social Progresivo Santo Tomás Chiconautla presenta una fuerte escases y dosificación moderada de agua por parte de ODAPAS, Organismo encargado de distribuir el recurso en el municipio, en este sentido la localidad Fraccionamiento Social Progresivo Santo Tomás Chiconautla es una de las localidades con deficiente cobertura del líquido vital, por lo que suena contrastante construir a un costado de dicho fraccionamiento un conjunto habitacional de 9, 733 casas.²³²

Según los datos sobre drenaje, agua potable y electricidad, podemos decir que aunque casi todas las localidades del municipio están por arriba del 90% de la cobertura, en el pueblo San Pablo Tecalco, el cual colindara de la misma manera con el Conjunto urbano Héroes San Pablo, el 12 % no cuenta con el recurso, algo contradictorio si tomamos en cuenta que el conjunto urbano ya cuenta al 100% con este servicio.²³³

En resumen existe una gran contradicción ante la cobertura de servicios, la seguridad social y el hacinamiento digno, al conjeturar que el cerro que esta entre San pablo Tecalco y el Fraccionamiento Social Progresivo Santo Tomás Chiconautla, es la cede del Nuevo Conjunto Urbano Héroes San Pablo al cual se le ha dotado de todos los servicios básicos, mientras que en las zonas colindantes es manifiesto el déficit aun existente.

²³¹ *Ibíd.*

²³² *Ibíd.*

²³³ *Ibíd.*

La lógica de sustentabilidad se derrumba, ante los escasos de servicios y vivienda digna en los fraccionamientos o pueblos ya existentes y los nuevos Conjuntos Urbanos existentes y pendientes de construirse en el municipio de Tecámac. No se puede entender la premisa de proporcionar vivienda digna a la población como gobierno municipal, cuando cobijas a las nuevas construcciones de los privados y olvidas a las construcciones colindantes existentes que presentan vulnerabilidad y pobreza urbana.

En este sentido, en cuanto a las viviendas que contaron con drenaje para el año 2010, la tendencia se repite para el caso del Fraccionamiento Social Progresivo Santo Tomas Chiconautla, ya que fue la localidad que reportó el menor porcentaje de cobertura con el 66.34%, es decir 889 viviendas de las 1,340 que componen la localidad.²³⁴

Por otro lado, el mayor porcentaje de viviendas con drenaje lo encontramos en Azcatepec (98%) con 7,009 viviendas de las 7,145, como se muestra a continuación.

Cuadro 8. Servicios en viviendas:

Localidad	Total de Viv. Par	Viv. con Agua	Viv. con Drenaje	Viv. con Electrificación
Ajoloapan	3018	2790	2657	2985
Azcatepec	7145	6978	7009	7086
Ojo de Agua	16212	15770	15809	16067
Reyes	4196	3943	3929	4133
Social Progresivo	1340	1220	889	1316
Tecalco	839	739	748	818
Tecámac	2910	2818	2838	2889

Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda. 2010 INEGI

Aunque el promedio de viviendas que contaron con energía eléctrica en el 2000, fue de más del 90%, fue la localidad de Tecalco que se encuentra colindante a San Martín

²³⁴ *Ibíd.*

Azcatepec la que presentó el menor porcentaje ya que la cobertura es de 97.49%, a pesar del crecimiento urbano constante en Tecámac aún hay hogares que no cuentan con este servicio.²³⁵

Otro factor importante de análisis es el uso del suelo, el cual podemos entender a partir de las actividades socioeconómicas que se desarrollan en un territorio o municipio. Es decir que el uso del suelo designa el propósito específico que se da a la ocupación o empleo de un terreno.

En este tema, el aprovechamiento del suelo municipal ha cambiado radicalmente, en los últimos años las políticas de crecimiento urbano, las demandas de vivienda y las transformaciones de la estructura económica ha provocado la transformación de un uso de suelo que era predominantemente agrícola a un uso predominantemente urbano como lo muestran los siguientes datos.

Tabla 5. Uso del suelo:

Uso del suelo	Superficie en km ²	Principales características
Zona Urbana	49.51	El principal uso de la superficie urbana es para casas habitación y de uso urbanizable.
Agrícola mecanizada	92.58	No cuenta con sistemas de riego, en estado de erosión y abandono
Forestal	12.20	Deforestada y en abandono
Otros	3.05	
Total de la superficie municipal	157.34	

La superficie agropecuaria, se refiere a la relación que existe entre el número de km² de suelo destinado a las actividades agropecuarias respecto al total de la superficie con esta vocación. Según datos del Prontuario de Información, para la agricultura mecanizada contenida se destina 56.31 km², para la agricultura manual estacional 6.58 km² y no apta para la agricultura 29.98 km². No apta para el uso pecuario 32.28%.²³⁶

²³⁵ Plan de Desarrollo Municipal, 2016-2018.

²³⁶ Plan de Desarrollo Municipal, 2016-2018.

En cuanto a la Superficie forestal referida a la relación que existe entre el número de km² de suelo ocupados por recursos forestales respecto al total de la superficie del suelo con vacación para este uso, representa el 7.76% del total del territorio municipal.

La Superficie urbana, entendida como la relación que existe entre el número de km² de suelo destinado al establecimiento de áreas urbanas respecto al total de la superficie del suelo, es de 49.51 km², lo que representa el 32.27% de la superficie municipal.²³⁷

Ahora bien, el municipio cuenta con un área destinada al crecimiento urbano futuro, esta área urbanizable es de 44.34 km², lo que representa 28.90% del total de la superficie municipal. Un punto importante que debe ser tomado en cuenta, ya que si actualmente existen rezagos en educación, salud y vivienda con el grado de urbanización actual, el crecimiento urbano mediante la lógica habitacional actual basada en la construcción de conjuntos urbanos podría significar un caos urbano y social devastador e irreparable.

En cuanto a las actividades económicas de Tecámac los datos corroboran lo siguiente;

1) Las actividades económicas primarias que tienen como finalidad obtener productos directamente de la naturaleza, la agricultura, la ganadería, la pesca, la minería y la explotación forestal. De acuerdo a la información disponible (Censo Económico 2009), solo se menciona el personal ocupado que es de 291, sin información de las unidades económicas. Por la dinámica urbana del municipio las actividades económicas primarias prácticamente han desaparecido subsistiendo solo algunas en minería, agricultura y ganadería.

2) Por otro lado, las actividades económicas secundarias entendidas como aquellas cuyo fin es transformar las materias primas en productos elaborados; son muy variadas y se realizan en lugares diversos, que van desde pequeños talleres hasta grandes fábricas. Para el caso de Tecámac se tiene que durante el periodo 1989-1994, el municipio experimentó un incremento porcentual en los

²³⁷ *Ibíd.*

establecimientos manufactureros de 125.21% al pasar de 119 establecimientos a 268.

En el periodo 1994-1999, los incrementos porcentuales tanto de la entidad como del municipio se presentaron en menor medida con respecto al periodo anterior, para el caso del primero fue de 56.16% y para el segundo de 87.31%, de esta forma, en el caso del municipio, para 1999, los establecimientos con actividades manufactureras llegó a 502. En el último de los periodos, el incremento porcentual experimentado en el municipio fue de 22.51%, se pasó de 502 establecimientos a 615 establecimientos en 2004; en el caso de la entidad el incremento fue apenas de 1.27.

Cuadro 9. Manufactura:

Municipio	Total de Establecimientos Económicos Manufactura					Incremento Porcentual				
	1989	1994	1999	2004	2009	89-94	94-99	99-04	2004-2009	
Tecámac	119	268	502	615	981	125.21	87.31	22.51	59.51	

Cuadro 38 Manufacturas

Fuente: Censos económicos 1989, 1994, 1999 y 2004, 2009 INEGI

En base a los resultados del Censo Económico de 2009 el total de industrias manufactureras en el municipio fue de 981, registrándose un incremento del período 2004-2009 del 59.5

3) Las actividades económicas terciarias agrupan distintos tipos de servicios, el comercio, los transportes, las comunicaciones y los servicios financieros. Así, el sector comercio municipal, presentó incrementos porcentuales mayores a los de la entidad; durante el periodo 1989-1994, el incremento fue de 116.26%, al pasar de 867 establecimientos a 1,875 establecimientos.

Cuadro 10. Establecimientos comerciales:

Entidad/Municipio	Total de Establecimientos Económicos Comercio					Incremento Porcentual			
	1989	1994	1999	2004	2009	89-94	94-99	99-04	2004-2009
Tecámac	867	1875	2802	3884	5855	116.26	49.44	38.62	50.74

Fuente: Censos económicos 1989, 1994, 1999 y 2004, 2009 INEGI

Ya para el periodo 1994-1999 el sector creció significativamente menos con respecto al periodo anterior, el incremento fue de 49.44% a nivel municipal; en la entidad, el sector creció 34.12%, de esta manera, para 1999 existían 2,802 establecimientos económicos con actividades comerciales diversas. Durante el último periodo analizado, los incrementos porcentuales fueron de 15.45% para la entidad y 38.62% para el municipio.²³⁸

Con respecto a los servicios, el primer periodo, que va de 1989 a 1994, representa el de mayor crecimiento con casi 120% de incremento porcentual al pasar de 336 establecimientos a 739; por otro lado, el incremento a nivel estatal fue de 95.27%. En el segundo de los periodos, el incremento fue menor con respecto al anterior, éste fue de 83%, aun superior al presentado por la entidad de casi 57%.²³⁹

Para el período 2004-2009 los establecimientos comerciales crecieron a 5855, es decir en este período el sector comercial tuvo incremento del 50.74%.²⁴⁰

En relación a los servicios, durante el periodo 1999-2004, se registraron los incrementos más bajos en el municipio, con porcentajes 39.32%, pero en el censo de 2009 se registró un incremento del 88.54%.

²³⁸ *Ibíd.*

²³⁹ *Ibíd.*

²⁴⁰ *Ibíd.*

Cuadro 11. Establecimientos económicos, servicios:

Municipio	Total de Establecimientos Económicos Servicios					Incremento Porcentual			04-09
	1989	1994	1999	2004	2009	89-94	94-99	99-04	
Tecámac	336	739	1.353	1885	3454	119.94	83.09	39.32	88.54

Fuente: Censos económicos 1989, 1994, 1999 y 2004, 2009 INEGI

De esta manera, considerando los tres sectores económicos analizados podemos percatarnos que la tendencia es el incremento de las actividades terciarias, la estabilización del sector secundario y prácticamente la desaparición del sector primario de la economía municipal, un elemento importante sobre todo si tomamos en cuenta que aproximadamente el 70% de la población se encuentra habitando en conjuntos urbanos y fraccionamientos, casas de interés social que deben ser pagadas en facilidades, por lo que el sector terciario en muchos casos el autoempleo parece ser una alternativa viable para solventar la deuda.

Por otro lado, en cuanto al desempleo, el porcentaje de la población económicamente inactiva, referido a la suma de la población de 12 años o más que por diferentes motivos (de salud, sociales, culturales u otros) no está en posibilidades de incorporarse al mercado laboral, tal es el caso de los estudiantes, ancianos, pensionados, jubilados, personas enfermas, discapacitadas o amas de casa, los datos se presentan de la siguiente forma:

En 1990, el municipio de Tecámac reportó 85,531 habitantes de 12 años y más (Población Económicamente Activa), de la cual 48,274 personas estaban ubicadas como inactivas, es decir el 56.44%. El tipo de inactividad preponderante fue la de que haceres del hogar con 25,425 personas (52.67%), siguiendo la población estudiantil con 18,192 personas (37.68%).²⁴¹

²⁴¹ Inegi, Scinse., 2010.

En términos comparativos, la PEI experimentó un incremento porcentual de 22.36% durante el periodo 1990-2000, superior al de la entidad (21.61%). Es importante rescatar el hecho de que la PEI de jubilados y pensionados reportaron el 67% para el caso del municipio de Tecámac y el 71.30% para el caso del Estado de México, además de la PEI por incapacidad permanente para el caso de Tecámac pues el incremento porcentual de 20.27%, resultó muy superior al de la entidad de 3.61%. En otras palabras hay una contante desocupación en aumento en el municipio.

Cuadro 12. Población económicamente inactiva, 2010:

Entidad 2000	Población total de 12 años y más	Económicamente inactiva	Estudiantes	Quehaceres del hogar	Jubilados y pensionados	Incapacitados permanentemente	Otro tipo de actividad
Tecámac	119499	59069	17931	27613	1814	439	11272

Fuente: XI Censo General de Población y Vivienda 1990 INEGI

En cuanto al índice de especialización Económica (IEE) el cual permite observar el comportamiento de la dinámica de las actividades económicas sobre el territorio, identificando posibles ventajas competitivas, el sector terciario dentro de la estructura ocupacional, fue éste sector el que presentó el mayor índice de especialización, en pocas palabras se mantiene del comercio ya sea formal e informal.

Cuadro 13. Índice de especialización económica:

Año	PEA Ocupada	Sector Primario	Índice de Especialización	Sector Secundario	Índice de Especialización	Sector Terciario	Índice de Especialización
1990	34870	1727	0	13941	0	18232	1
2000	58928	1358	0	13769	0	31343	1
2010	143,132	1,500	0	45600	0	85000	0

Fuente: XI Censo General de Población y Vivienda 1990 INEGI XII Censo General de Población y Vivienda. 2000 INEGI

Otro factor económico importante es la tasa de Dependencia Económica (TDE), un indicador que permite conocer la relación de la población económicamente activa con

respecto a la población total. Es una tasa útil para determinar el porcentaje de la población que depende de aquella que está laborando.

Para el caso de Tecámac, la tasa de dependencia fue menor con respecto a la reportada por la entidad: 29.34% contra 30%. Ya para el año 2000, esta tasa aumentó en ambos ámbitos, siendo ligeramente mayor en el municipio de Tecámac. Todavía existe una fuerte dependencia económica en el municipio de Tecámac de 30%, es decir que la tercera parte del municipio no cuenta con un ingreso propio.

Cuadro 14. Tasa de dependencia económica:

Entidad	1990			2000		
	Pob Total	PEA	Tasa de Dependencia Económica	Pob Total	PEA	Tasa de Dependencia Económica
México	9815795	2948159	30.03	13096686	4536232	34.64
Tecámac	123218	36156	29.34	172813	59932	34.68

Fuente: XI Censo General de Población y Vivienda 1990 INEGI XII Censo General de Población y Vivienda. 2000 INEGI

En cuanto a la Tasa Neta de Participación Económica (TNPE) indicador que a nivel municipal representa el porcentaje de la población económicamente activa respecto a la población de 12 años y más, aumentó durante el periodo 1990-2000. Para 1990, la TNPE fue de 43.42% para la entidad y de 42.27% para el municipio; en el 2000, los porcentajes aumentaron siendo el más significativo el experimentado por el municipio: 50.15%. Un buen dato, tomando en cuenta por supuesto al comercio municipal.

Cuadro 15. Tasa neta de participación económica:

Entidad	1990			2000		
	Población de 12 años y más	PEA	Tasa Neta de Participación Económica	Población de 12 años y más	PEA	Tasa Neta de Participación Económica
México	6790192	2948159	43,42	9093033	4536232	49,89
Tecámac	85531	36156	42,27	119499	59932	50,15

Fuente: XI Censo General de Población y Vivienda 1990 INEGI XII Censo General de Población y Vivienda. 2000 INEGI

En cuanto a la situación en Infraestructura de las Comunicaciones y el Transporte, está integrada por dos carreteras federales y tres estatales. Las federales son: La autopista de cuota México-Pachuca y la carretera federal libre México-Pachuca; mientras que las estatales son: Tecámac-San Juan Teotihuacán, Reyes Acozac-Zumpango y frac. Ojo de Agua-Jaltenco.

Según el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2003-2020 en lo que respecta a las vialidades regionales se cuenta con 5 carreteras. Dos son del tipo federal de cuota y otra libre, las restantes son estatales libres. Las cuales permiten la interrelación del municipio de Tecámac con otros municipios como Temascalapa, Teotihuacán, Nextlalpan, Acolman y Ecatepec, además del Distrito Federal y el Estado de Hidalgo.

Cuadro 16. Sistema vial regional:

CARRETERA	CARÁCTER
México-Pachuca	Federal de Cuota
México-Pachuca	Federal Libre
Reyes Acozac-Zumpango	Estatad libre
Ojo de Agua-Jaltenco-Nextlalpan	Estatad libre
Tecámact-Teotihuacán	Estatad libre

Fuente: Comisión Metropolitana y Comunicaciones y transportes

La longitud del sistema vial del municipio está integrado por 88.3 kilómetros, de los cuales 55.6 kilómetros son federales y 32.7 son estatales. En este sistema la red federal es la que tiene mayor longitud de carreteras pavimentadas, representando el 74.8% respecto al total federal, mientras que la red estatal el 84.7% está pavimentada.

El sistema vial primario del municipio se encuentra constituido por las vías de acceso hacia las distintas localidades del municipio, permitiendo la interrelación entre las mismas. Entre las vialidades de carácter primario más importantes identificadas en el municipio, se encuentran las siguientes:

Sin embargo, a partir de la construcción de conjuntos urbanos, las vialidades no son suficientes, las vialidades secundarias presentan un alto nivel de tránsito vehicular, principalmente en horas pico. Dichas vialidades presentan problemas de mantenimiento en la carpeta asfáltica, de ocupación del derecho de vía y una sección angosta con secciones de 4.5 a 9 mts, el tránsito en la arteria principal de Tecámact (Carretera México Pachuca es una constante donde en tránsito vehicular va en aumento, esta vía no alcanza a satisfacer las necesidades del número de automóviles a partir del aumento poblacional.

Cuadro 17. Principales Vialidades:

Principales Vialidades	Local o regional	Tramo	
		Desde	Hasta
Carretera libre México-Pachuca	Regional	Distrito Federal (Km. 30)	Tecámac (Km. 49)
Autopista México-Pachuca	Regional	Distrito Federal (Km. 25.5)	Tecámac (Km. 47)
Reyes Acozac-Zumpango	Regional	Reyes Acozac (Km. 0)	Zumpango (Km. 5)
Ojo de Agua-Jaltenco-Nextlalpan	Local	Ojo de Agua (Tecámac) Km. 0	Jaltenco (Km. 5)
Tecámac-Teotihuacán	Local	Tecámac (Km. 0)	San Juan T. (Km. 3.5)

5 de Mayo (Col. 5 de Mayo)	Local	Tecámac de F.V.	5 de Mayo
* Carretera San Pedro Pozohuacan - Temascalapa	Local	San Pedro Pozohuacan (Km. 0)	Temascalapa (Km. 4)
Cristóbal Colón (Hueyotenco)	Local	Tecámac de F.V.	Hueyotenco
Hugo Cervantes del Río (Ejidos de Tecámac)	Local	Tecámac de F.V.	Ejidos Tecámac
Revilagigedo (San Pablo T.)	Local	Tecámac de F.V.	San Pablo Tecalco
Camino a Ojo de Agua (Loma Bonita)	Local	Tecámac de F.V.	Loma Bonita
Constitución de la Rep. (Sta. Ma. Ozumbilla)	Local	Tecámac de F.V.	Ozumbilla
-Calzada de la Hacienda (Hacienda Ojo de Agua)	Local	Tecámac de F.V.	Ojo de Agua

Fuente: Dirección Municipal de Comunicaciones y Transportes. 2012

El transporte en Tecámac se presta a través de autobuses, combis, microbuses y taxis, comunicando a sus propias localidades entre sí y con otros municipios. Los autobuses son utilizados primordialmente para brindar servicio de transporte foráneo, sus principales rutas son:

Tecámac-Ecatepec

Tecámac-San Juan Teotihuacán

Tecámac-Zumpango

Las combis y los microbuses se utilizan para el transporte local del municipio de Tecámac. Sin embargo, también existen rutas que transportan pasaje a otros municipios, como Ecatepec. Entre las principales rutas se encuentran:

Los Reyes Acozac-San Pedro Atzompa, Ecatepec- Ojo de Agua, las principales categorías de agremiados se clasifican de la siguiente forma:

Cuadro 18. Transporte Foráneo:

CV.					
AUTOTRANSPORTES MEXICO-ZUMPANGO-CUEVAS-TLAPANALOYA S.A. DE C.V.	AUTOBUSES	ZUMPANGO	SAN JUAN PUEBLO NUEVO	METRO INDIOS VERDES	MUNICIPIO DE TECAMAC
AUTOBUSES TRANSHIDALGUENSES SA. DE C.V.	AUTOBUSES	TIZAYUCA- DISTRITO FEDERAL	REYES ACOZAC	METRO INDIOS VERDES	MUNICIPIO DE TECAMAC
AUTOBUSES T.M.Z.T.S.A. DE C.V.	AUTOBUSES	ZUMPANGO- DISTRITO FEDERAL	SAN JUAN PUEBLO NUEVA	METRO INDIOS VERDES	MUNICIPIO DE TECAMAC
AUTOTRANSPORTES BALTAZAR SA. DE C.V.	AUTOBUSES	HUEYPOXTLA -DISTRITO FEDERAL	REYES ACOZAC	METRO CARRERA	MUNICIPIO DE TECAMAC
GRUPO TEMAZCALAPA SA. DE C.V.	AUTOBUSES	TEMAZCALAPA- DISTRITO FEDERAL	REYES ACOZAC	METRO CARRERA	MUNICIPIO DE TECAMAC
OMNIBUS DE TIZAYUCA SA. DE C.V.	AUTOBUSES	TIZAYUCA-DISTRITO FEDERAL	REYES ACOZAC	METRO INDIOS VERDES	MUNICIPIO DE TECAMAC
GRUPO FLECHA ROJA SA. DE C.V.	AUTOBUSES	PACHUCA-DISTRITO FEDERAL	REYES ACOZAC	CENTRAL DEL NORTE	MUNICIPIO DE TECAMAC
AUTOTRANSPORTES MEXICO- SAN PABLO- SAN MARCOS-SAN MARTIN SA. DE C.V.	AUTOBUSES	SAN PABLO TECALCO- DISTRITO FEDERAL	SAN PABLO	METRO CARRERA E INDIOS VERDES	MUNICIPIO DE TECAMAC
AUTOTRANSPORTES MEXICO- SAN PABLO- SAN MARCOS-SAN MARTIN SA. DE C.V.	AUTOBUSES	FRACC. SIERRA HERMOSA- DISTRITO FEDERAL	FRACC. SIERRA HERMOSA	METRO CARRERA E INDIOS VERDES	MUNICIPIO DE TECAMAC
AUTOBUSES BUENDIA SA. DE C.V.	AUTOBUSES	SAN PABLO TECALCO- DISTRITO FEDERAL	SAN PABLO	METRO CARRERA E INDIOS VERDES	MUNICIPIO DE TECAMAC

NOMBRE DE LA LÍNEA	TIPO DE TRANSPORTE	RUTA	TRAMO QUE CORREN		ZONA QUE CUBRE
			ORIGEN	DESTINO	
AUTOTRANSPORTES MEXICO-TIZAYUCA S. de RL. de C.V.	AUTOBUSES	TIZAYUCA- DISTRITO FEDERAL	REYES ACOZAC	METRO INDIOS VERDES	MUNICIPIO DE TECAMAC
	AUTOBUSES	TIZAYUCA- DISTRITO FEDERAL	REYES ACOZAC	METRO CARRERA	MUNICIPIO DE TECAMAC
AUTOTRANSPORTES LUSA S.A DE C.V	AUTOBUSES	ZUMPANGO-DISTRITO FEDERAL	SAN JUAN PUEBLO NUEVO	CENTRAL DEL NORTE	MUNICIPIO DE TECAMAC
AUTOTRANSPORTES AMSA S.A. DE C.V	AUTOBUSES	ZUMPANGO	SAN JUAN PUEBLO NUEVO	CENTRAL DEL NORTE	MUNICIPIO DE TECAMAC
AUTOTRANSPORTES ZITLALI S.A. DE C.V.	AUTOBUSES	Z	AN JUAN PUEBLO NUEVO	METRO INDIOS VERDES	UNICIPIO DE TECAMAC
AUTOTRANSPORTES NEXTLALPAN S.A. DE	AUTOBUSES	ZUMPANGO	SAN JUAN PUEBLO NUEVO	METRO INDIOS VERDES	MUNICIPIO DE TECAMAC

AUTOBUSES BUENDIA SA. DE CV.	AUTOBUSES	FRACC. SIERRA HERMOSA-DISTRITO FEDERAL	FRACC. SIERRA HERMOSA	METRO CARRERA E INDIOS VERDES	MUNICIPIO DE TECAMAC
OMNIBUS TECALCO CIUDAD CUAUHTEMOC SA. DE CV.	AUTOBUSES	SAN PABLO TECALCO-DISTRITO FEDERAL	SAN PABLO	METRO CARRERA E INDIOS VERDES	MUNICIPIO DE TECAMAC
OMNIBUS TECALCO CIUDAD CUAUHTEMOC SA. DE CV.	AUTOBUSES	FRACC. SIERRA HERMOSA-DISTRITO FEDERAL	FRACC. SIERRA HERMOSA	METRO CARRERA E INDIOS VERDES	MUNICIPIO DE TECAMAC
AUTOTRANSPORTES SAN PEDRO SANTA CLARA SA. DE CV.	AUTOBUSES	SAN PEDRO ATZOMPA-DISTRITO FEDERAL	SAN PEDRO ATZOMPA	METRO CARRERA E INDIOS VERDES	MUNICIPIO DE TECAMAC
AUTOTRANSPORTES MEXICO-SAN ANDRES JALTENCO-ZUMPANGO Y RAMALES COMETA DE ORO SA. DE CV.	AUTOBUSES	OJO DE AGUA-DISTRITO FEDERAL	OJO DE AGUA	INDIOS VERDES	MUNICIPIO DE TECAMAC
AUTOTRANSPORTES MEXICO-SAN ANDRES JALTENCO-ZUMPANGO Y RAMALES COMETA DE ORO SA. DE CV.	AUTOBUSES	FRACC. SIERRA HERMOSA-DISTRITO FEDERAL	FRACC. SIERRA HERMOSA	INDIOS VERDES	MUNICIPIO DE TECAMAC

Fuente: Dirección Municipal de Comunicaciones y Transportes, 2012

Cuadro 19. Transporte suburbano:

NOMBRE DE LA LÍNEA	TIPO DE TRANSPORTE	RUTA	TRAMO QUE CORREN		ZONA QUE CUBRE
			ORIGEN	DESTINO	
ASOCIACION DE TAXISTAS Y CHOFERES DE SANTA CRUZ TECAMAC	URVAN Y	TECAMAC-	TECAMAC	CENTRAL DE	MUNICIPIO DE TECAMAC
A. C. RUTA 73	EUROVAN	ECATEPEC		ABASTOS	
ASOCIACION DE TAXISTAS Y CHOFERES DE SANTA CRUZ TECAMAC A. C. RUTA 73	URVAN Y EUROVAN	TECAMAC SAN JERONIMO X	TECAMAC	SAN JERONIMO X	MUNICIPIO DE TECAMAC
ASOCIACION DE TAXISTAS Y CHOFERES DE SANTA CRUZ TECAMAC A. C. RUTA 73	URVAN Y EUROVAN	TECAMAC- REYES ACOZAC	TECAMAC	REYES COZAC	MUNICIPIO DE TECAMAC
ASOCIACION DE TAXISTAS Y CHOFERES DE SANTA CRUZ TECAMAC A. C. RUTA 73	URVAN Y EUROVAN	TECAMAC-SAN PEDRO ATZOMPA	TECAMAC	SAN PEDRO ATZOMPA	MUNICIPIO DE TECAMAC
ASOCIACION DE TAXISTAS Y CHOFERES DE SANTA CRUZ TECAMAC A. C. RUTA 73	URVAN Y EUROVAN	TECAMAC-SAN JUAN TEOTIHUACAN	TECAMAC	SAN JUAN TEOTIHUACAN	MUNICIPIO DE TECAMAC
ASOCIACION DE TAXISTAS Y CHOFERES DE SANTA CRUZ TECAMAC A. C. RUTA 73	URVAN Y EUROVAN	TECAMAC- SAN JOSE	TECAMAC	SAN JOSE	MUNICIPIO DE TECAMAC
ASOCIACION DE TAXISTAS Y CHOFERES DE SANTA CRUZ TECAMAC A. C. RUTA 73	URVAN Y EUROVAN	TECAMAC-HEROES	TECAMAC	HEROES	MUNICIPIO DE TECAMAC
ASOCIACION DE TAXISTAS Y CHOFERES DE SANTA CRUZ TECAMAC A. C. RUTA 73	URVAN Y EUROVAN	FRACC. SIERRA HERMOSA-ECATEPEC	FRACC SIERRA HERMOSA	CENTRAL DE ABASTOS	MUNICIPIO DE TECAMAC
UNION DE SRVICIOS COLECTIVOS SAN MARTIN-TECAMC SA. RUTA 74	URVAN Y EUROVAN	SAN MARTIN-ECATEPEC	SAN MARTIN	CENTRAL DE ABASTOS	MUNICIPIO DE TECAMAC
UNION DE SRVICIOS COLECTIVOS SAN MARTIN-TECAMC SA. RUTA 74	URVAN Y EUROVAN	TECAMC-SAN MARTIN	TECAMAC	SAN MARTIN A	MUNICIPIO DE TECAMAC

UNION DE SRVICIOS COLECTIVOS SAN MARTIN-TECAMC SA. RUTA 74	URVAN Y EUROVAN	ESMERALDA-ECATEPEC	ESMERALDA	CENTRAL DE ABASTOS	MUNICIPIO DE TECAMAC
UNION DE SRVICIOS COLECTIVOS SAN MARTIN-TECAMC SA. RUTA 74	URVAN Y EUROVAN	FRACC. SIERRA HERMOSA-ECATEPEC	FRACC. SIERRA HERMOSA	CENTRAL DE ABASTOS	MUNICIPIO DE TECAMAC
UNION DE SRVICIOS COLECTIVOS SAN MARTIN-TECAMC SA. RUTA 74	URVAN Y EUROVAN	SAN MARTIN-ECATEPEC	SAN MARTIN	SAN CRISTOBAL CENTRO	MUNICIPIO DE TECAMAC
TRANSPORTES URBANOS Y SUBURBANOS DE TECAMC SA. DE CV.	MICROBUS	TECAMC-OJO DE AGUA	TECAMC	OJO DE AGUA	MUNICIPIO DE TECAMAC
TRANSPORTES URBANOS Y SUBURBANOS DE TECAMC SA. DE CV.	MICROBUS	TECAMAC- SAN PEDRO ATZOMPA	TECAMC	SAN PEDRO ATZOMPA	MUNICIPIO DE TECAMAC
AUTOTRANSPORTES SAN LUCAS XOLOX, ZUMPANGO, TECAMAC Y RAMAL SA. DE CV.	EUROVAN	SAN LUCAS XOLOX-ECATEPÉC	SAN LUCAS X	CENTRAL DE ABSTOS	MUNICIPIO DE TECAMAC
AUTOTRANSPORTES SAN LUCAS XOLOX, ZUMPANGO, TECAMAC Y RAMAL SA. DE CV.	EUROVAN	SAN LUCAS XOLOX-ECATEPÉC	SAN LUCAS X	CENTRAL DE ABSTOS	MUNICIPIO DE TECAMAC

Fuente: Dirección Municipal de Comunicaciones y Transportes, 2012

Cuadro 20. Transporte local:

NOMBRE DE LA LÍNEA	TIPO DE TRANSPORTE	DE RUTA	TRAMO QUE CORREN		ZONA QUE CUBRE
			ORIGEN	DESTINO	
SITIO HIDALGO DE SANTA CRUZ TECAMAVC	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	TECAMAC	SIN INTINERARIO FIJO	TECAMAC
TAXISTAS MERCADO HUEYOTENCO A.C.	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	HUEYOTENCO	SIN INTINERARIO FIJO	TECAMAC
SITIO SIERRA HERMOSA A.C.	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	5 DE MAYO	SIN INTINERARIO FIJO	5 DE MAYO
SITIO ECOLOGICO SIERRA HERMOSA, VILLAS DEL REAL, LOS OLIVOS, SAN PABLO TECALCO, LOMAS DE OZUMBILLA, PARADA AUTOPISTA, SAN DIEGO A.C.	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	VILLAS DEL REAL Y CASAS GEO	SIN INTINERARIO FIJO	VILLAS DEL REAL Y CASAS GEO
ASOCIACION DE CONSECNARIOS TAXISTAS Y COLECTIVOS DEL SITIO OZUMBILLA TACMAC EDO. MEXICO	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	OZUMBILLA	SIN INTINERARIO FIJO	OZUMBILLA
SITIO SAN PEDRO ATZOMPA SA. C.	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	SAN PEDRO	SIN INTINERARIO FIJO	SAN PEDRO
SITIO INDEPENDENCIA SAN PEDRO ATZOMPA A.C	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	SAN PEDRO	SIN INTINERARIO FIJO	SAN PEDRO
ASOCIACION DE CONSECNARIAS Y COLECTIVOS LOMA BONITA-FRACC. OJO DE AGUA A. C.	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	OJO DE AGUA	SIN INTINERARIO FIJO	OJO DE AGUA
FRENTE UNIDO DE TAXISTAS DEL FRACC. SICIAL PROGRESIVO A.C.	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	FRACC. SOCIAL PROGRESIVO	SIN INTINERARIO FIJO	FRACC. SOCIAL PROGRESIVO
COALICION DE TAXISTAS DE SAN MARTIN TECAMC A.C.	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	SAN MARTIN	SIN INTINERARIO FIJO	SAN MARTIN
SITIO TEL-MEX UPREZ	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	U. HAB. HEROES	SIN INTINERARIO FIJO	U. HAB. HEROES TECAMAC

SITIO SAN JUAN PUEBLO NUEVO	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	SAN JUAN PUEBLO NUEVO	SIN INTINERARIO FIJO	SAN JUAN PUEBLO NUEVO
SITIO SAN LUCAS XOLOX BUENAVISTA, EJIDAL MICHAPA	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	SAN LUCAS X	SIN INTINERARIO FIJO	SAN LUCAS XOLOX
UNION DE TAXISTAS DE REYES COZAC A.C.	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	REYES ACOZAC	SIN INTINERARIO FIJO	REYES ACOZAC
SITIO ACOZAC	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	REYES ACOZAC	SIN INTINERARIO FIJO	REYES ACOZAC
SITIO SANTA MARIA AJOLOAPAN A.C.	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	SANTA MARIA AJOLOAPAN	SIN INTINERARIO FIJO	SANTA MARIA AJOLOAPAN
SITIO SAN PEDRO POZOHUACAN A.C.	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	SAN PEDRO POZOHUACAN	SIN INTINERARIO FIJO	SAN PEDRO POZOHUACAN
UNION DE TAXISTAS, TRANSPORTISTAS Y ANEXAS DE SANTO DOMINGO SAC	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	SANTO DOMINGO	SIN INTINERARIO FIJO	SANTO DOMINGO AJOLOAPAN
SITIO BASE AEREA SANTA LUCIA GUADALUPE 45 A.C.	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	REYES ACOZAC	SIN INTINERARIO FIJO	REYES ACOZAC
UNION DE TAXISTAS DE SAN JERONIMO X, TECAMC, BASE AREA (BARRANCA CHIQUITA) A.C.	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	SAN JERONIMO X	SIN INTINERARIO FIJO	SAN JERONIMO X
UNION DE CHOFERES TAXISTAS Y TOLERADOS DE XONACAHUACAN "SANTA LUCIA"	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	SAN JERONIMO X	SIN INTINERARIO FIJO	SAN JERONIMO X
ASOCIACION DE TAXISTAS Y CHOFRES SANTA CRUZ TECAMC A.C.	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	TECAMAC	SIN INTINERARIO FIJO	TECAMAC

			TECAMAC		
SITIO HEROES TECAMAC SA DE CV	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	U. HAB. HEROES TECAMAC	SIN INTINERARIO FIJO	U. HAB. HEROES TECAMAC
SITIO HIDALGO DE HEROES TECAMAC. LA LUZ, SANTA CRUZ TECAMAC, EDO DE MEXICO	TAXIS	SIN INTINERARIO FIJO	U. HAB. HEROES TECAMAC	SIN INTINERARIO FIJO	U. HAB. HEROES TECAMAC

Fuente: Dirección Municipal de Comunicaciones y Transportes, 2012

No obstante la cantidad de habitantes y de personas que se transportan a diario el municipio, evidencia una clara falta de vías de comunicación, de trabajo, la carretera México Pachuca que atraviesa buen parte presenta a la altura de varios kilómetros, este tránsito vehicular entorpece las actividades económicas.

Por otro lado, en el norte del municipio se localizan 7 de los 12 pueblos originarios del municipio en los en su periferia surgieron colonias de manera irregular y a las que el gobierno municipal ha dotado de servicios básicos. Justamente sus plazas y parques se concentran en pueblos y colonias que carecen de esos servicios.

En la parte central del municipio se localizan los pueblos de Santa Cruz Tecámac, en donde se asienta el gobierno municipal, San Francisco Cuautliquixca y San Pablo Tecalco. Coexisten además colonias populares como 5 de mayo y San Martín Azcatepec donde se realizan actividades de comercio formal e informal y cuentan con una infraestructura de servicios públicos deteriorados; los conjuntos urbanos como Casa Geo Sierra Hermosa y Villas del Real que se caracterizan por contar con pocos espacios recreativos y áreas verdes.

El sur del municipio se caracteriza por la presencia de colonias populares, conjuntos urbanos y dos pueblos. Es el más habitado del municipio y los pueblos prácticamente han sido absorbidos. Es esta la región más contrastante del municipio con edificaciones realizadas por empresas inmobiliarias, pueblos con edificios y calles mal planificados y; colonias populares con escasas áreas verdes.

Por otro lado, el relleno sanitario WASTE.C.O., ubicado en las faldas del cerro de Chiconautla, en la comunidad del Fraccionamiento Social progresivo santo tomaz

Chiconautla, tenía un periodo de vida de 15 años, y aunque su ciclo se cumplió, aun se sigue tirando basura diariamente, el nivel actual ha sobrepasado su capacidad quedando una montaña de residuos que puede traer posibles consecuencias a la salud y al medio ambiente de Tecámac, la anuencia del Gobierno Municipal y el Gobierno Estatal tiene que ver fuertes intereses económicos, ya que en este espacio se tiran toneladas de residuos no solamente del municipio, si no de municipios colindantes e incluso en ocasiones de la Ciudad de México.

En este sentido, en Tecámac hay contaminación en la parte poniente del municipio, donde la disposición de residuos de origen doméstico e industrial en sitios como los cauces de escurrimientos, arroyos, canales y laguna de oxidación, así como en lotes baldíos ubicados en esta zona urbana.

La problemática más importante, aún más que la contaminación del agua, se refiere a la pérdida de humedad, debido a la deforestación independientemente de la extracción de agua, dejando consecuencias en la desaparición de flora y fauna.

La contaminación del aire se genera básicamente a través de los vehículos automotores que circulan dentro del Municipio. La fuente de la contaminación fija, está nuevamente originada por el relleno sanitario WASTE C.O., paralelamente las ladrilleras, asfaltadoras, fundidoras, quema de pastos, quema de llantas e industrias contaminantes son un factor importante que vale la pena resaltar, tomando en cuenta que solamente se gestó en la actualidad una política ecológica referida al Parque estatal Ecológico, Turístico y Recreativo denominado Sierra Hermosa.²⁴²

Cuadro 21. Diagnóstico ambiental por Municipio del Recurso Aire:

Municipio	Futes móviles	Fuentes fijas	Industria de riesgo	Emisor	Tabiqueras	Hornos alfareros	Gasolineras	Gaseras	Ductos de PEMEX	Incendios industriales	Incendios forestales
Tecámac	-----	Rellenos Sanitarios	2	-----	1	-----	11	1	1	-----	-----

²⁴² Granillo, op. cit., p. 91.

En cuanto el tratamiento de aguas residuales, se cuenta con 7 plantas de tratamiento en operación que representan un importante apoyo para que las aguas servidas puedan ser reutilizadas; contando además, con un pozo de absorción para rescatar las aguas pluviales, sin embargo el agua tratada no es aprovechada en su totalidad, no hay programas para su utilización y existen pocos convenios con las empresas para aprovecharla. Del mismo modo, persisten algunos problemas derivados de descargas a cielo abierto.

Cuadro 22. Diagnóstico ambiental por Municipio del Recurso Aire:

Municipio	Fugas móviles	Fuentes fijas	Industria de riesgo	Emisor	Tabiqueras	Hornos alfareros	Gasolineras	Gaseras	Ductos de PEMEX	Incendios industriales	Incendios forestales
Tecámac	-----	Rellenos Sanitarios	2	-----	1	-----	11	1	1	-----	-----

Cuadro 23. Diagnóstico Ambiental del Recurso Agua:

Municipio	Contaminación por descargas	por	Contaminación por agroquímicos	Rastro de descarga a		Unidades piscícolas producción	Plantas de tratamiento municipales	de	Presas que requieren: desazolve
				Drenaje municipal	Cuerpos receptos				
Tecámac	2		-----	clandestinos		-----	7 plantas de tratamiento de agua		No hay presas

Cuadro 24. Diagnóstico por Municipio del Recurso Suelo:

Municipio	Superficie Agrícola (%)	Uso indiscriminado de agroquímicos	Erosión	Superficie erosionada (Ha)	Residuos sólidos (Ton/día)	Lugar de disposición	Relleno sanitario regional
					1.800 toneladas diarias		WASTE C.O. Lomas de Tecámac

Derivado del proceso de urbanización la superficie agrícola del municipio ha disminuido notoriamente al grado que menos de

Otro punto importante es la seguridad pública, hasta el año 2013 se cuenta con 650 elementos de seguridad pública para atender a una población de 364 mil 579 habitantes, cifras que indican que el índice de policías por habitante es de 178 policías por cada 100,000 habitantes.

Es cuanto al número de averiguaciones previas por parte del ministerio público partir de que comenzó la política inmobiliaria basada en fraccionamientos y conjuntos urbanos se puede ver un incremento sustancial, en 1994 se realizaron 1084 denuncias, 7 años

después en el 2001 se duplicaron las averiguaciones a 2,741, posteriormente en el año 2010 existieron 8,913 delitos registrado en averiguaciones previas, prácticamente se triplico en tan solo 9 años.

Cuadro 25. Delitos del Fuero Común (Daños en las cosas, delitos sexuales, homicidio, lesiones, robo, etc.):

Delitos del Fuero Común (Daños en las cosas, delitos sexuales, homicidio, lesiones, robo, etc)									
Año	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	
Estado de México	137878	167317	184650	168123	176917	187331	190220	209480	
Tecámac	1084	1642	2021	2069	1680	1833	2102	2741	
Año	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Estado de México	218666	218326	221431	234274	234934	246808	256963	269991	268419
Tecámac	2285	2286	3049	3110	3615	4543	5450	6133	8913

SIMBAD (INEGI)

Por otro lado, los presuntos delincuentes registrados y sentenciados, según los datos de INEGI en 1994, existieron 101 delincuentes registrados y 131 sentenciados en materia de penal del fuero común, diez años después en el 2004 se registraron 218 y se sentenciaron a 164 delincuentes en la misma vertiente, por lo que se duplico el número de delincuentes, para el año 2009 se registraron 411 delincuentes y se sentenciaron a 223, por lo que hubo un incremento significativo de la delincuencia en Tecámac en materia de fuero común. Para el año 2012 se sentenciaron a 264 personas de fuero común, sin embargo en este mismo año se sentenciaron en materia penal del fuero federal a 27 personas. En resumen de 1994 a 2012, lapso en el cual se construyen los conjuntos inmobiliarios se han duplicado el número de sentenciados, es decir el número de delincuentes en el municipio de Tecámac, hablando de datos oficiales.

Tabla 6. Presuntos Delincuentes Registrados y Sentenciados:

Presuntos Delincuentes Registrados y Sentenciados				
Año	Presuntos delincuentes registrados en los juzgados de primera instancia en materia penal del fuero común a/	Sentenciados registrados en los juzgados de primera instancia en materia penal del fuero común a/	Presuntos delincuentes registrados en los juzgados de primera instancia en materia penal del fuero federal a/	Sentenciados registrados en los juzgados de primera instancia en materia penal del fuero federal a/
1994	101	131	ND	ND
1995	155	108	ND	ND
1996	167	199	ND	ND
1997	136	122	9	10
1998	81	97	3	2
1999	114	98	8	13
2000	164	61	11	8
2001	170	177	12	14
2002	189	143	10	8
2003	199	167	17	9
2004	218	164	13	23
2005	152	203	10	8
2006	189	160	3	13
2007	287	189	12	4
2008	315	227	14	24
2009	411	223	27	16
2010	228	263	22	37
2011	191	223	17	13
2012	226	264	20	27

SIMBAD (INEGI)

Habría que agregar que recientemente (2016), Tecámac apareció en el lugar número 45 de un listado de los 50 municipios con más homicidios dolosos de Enero a Julio del 2016, con 50 homicidios.²⁴³

Por otro lado, entre las principales atenciones de protección se cuentan los incendios en casa habitación, en establecimientos comerciales, de servicios e industriales;

²⁴³ Municipios y homicidios en México., (2016) <http://www.animalpolitico.com/2016/09/municipios-homicidios-mexico/>

atenciones pre hospitalarias como lesionados, enfermos, atropellamientos; simulacros en industrias, comercios, escuelas y; verificaciones en industrias, comercios, escuelas y eventos masivos.

En los dos últimos dos años, según los informes de gobiernos, se realizaron 20 mil 741 atenciones de protección civil, bomberos y atención pre hospitalaria, cabe indicar que de 2005 a 2006 disminuyeron las atenciones debido entre factores a la capacidad humana y de infraestructura.

En pocas palabras la magnitud poblacional no puede ser cubierta por la cantidad de elementos e infraestructura con que cuenta el municipio para servicios de la seguridad y protección civil.

Paralelamente, los datos oficiales del INEGI basados en el censo 2010, manifiestan las condiciones poco favorables en que se encuentran los conjuntos urbanos y los fraccionamientos son vulnerables, actualmente en los Fraccionamientos Villas del Real, Ojo de agua, Real Paraíso, Sierra hermosa y en los conjuntos Urbanos Valle San Pedro, y Héroes Tecámac, existen 56, 965 personas no activas económicamente, 3, 189 personas sin ocupación y 55, 380 personas sin derechos a servicios de salud.

Tabla 7. Estadísticas de las condiciones socioeconómicas en los Fraccionamientos

Y Conjuntos Urbanos por AGEB's de INEGI:

Localidad	Ageb's	Población Total	Población con discapacidad	Población de 15 años y más con educación básica incompleta	Población económicamente activa	Población "NO" económicamente activa	Población ocupada	Población desocupada	Población sin derechohabencia a servicios de salud
Fracc. Villas del Real	0541	7,295	95	776	2,960	2,369	2,807	153	2,740
	0965	1,649	38	118	601	550	571	30	507
	108A	3,575	114	230	1,320	1,136	1,259	61	1,121
	0838	961	9	79	414	318	389	25	315
	0842	4,343	80	338	1,730	1,441	1,642	88	1,325
	0950	4,415	52	347	1,728	1,463	1,656	72	1,487
Fracc. Ojo de Agua	0109	4,068	124	511	1,770	1,656	1,665	105	1,684
	0128	4,376	166	511	1,848	1,764	1,772	76	1,979
	0113	5,013	151	630	2,050	2,084	1,922	128	2,192
	0132	4,963	170	628	2,199	1,958	2,080	119	1,889
Real Paraiso	1060	3,575	38	163	1,555	1,051	1,517	38	1,255
	0556	12,135	338	1,434	4,956	3,201	4,772	184	3,441
	1234	315	4	31	154	78	150	4	45
	Ejidos San Francisco	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D
C. U. Héroes Tecámac	0556	12,135	338	1,434	4,956	3,201	4,762	184	3,441
	1107	11,257	137	1,240	4,770	2,984	4,630	140	3,232
	1111	8,660	151	913	3,686	2,257	3,572	114	2,016
	1018	9,355	191	856	3,836	2,749	3,692	144	2,592
	1022	10,743	144	978	4,508	3,131	4,283	225	2,999
	1041	10,757	131	926	4,513	3,329	4,360	153	2,613
	1056	6,160	330	570	2,513	2,024	2,410	103	1,696
	1075	5,869	75	609	2,593	1,554	2,520	73	1,613
	1130	20,183	254	1,832	9,422	5,323	9,102	320	5,004
	1164	5,672	54	431	2,538	1,575	2,456	82	1,172
	1126	8,564	130	708	3,906	2,301	3,770	136	1,724
Fracc. GEO Sierra Hermosa	1003	8,842	299	1,055	3,368	3,004	3,178	190	2,606
	0999	8,544	199	1,007	3,269	2,846	3,136	133	2,592
Valle de San Pedro	1145	4,732	59	437	2,049	1,304	1,975	74	1,840
	115A	1,235	19	100	616	305	581	35	254

	1253	40	0	10	18	9	18	0	6
--	------	----	---	----	----	---	----	---	---

Los datos proponen que los fraccionamientos y conjuntos representan una nueva forma de pobreza, producto de las transformaciones económicas, sociales, culturales y urbanas experimentadas por la sociedad tecamaquense durante la última década. Esta pobreza la podemos entender como la pobreza de los Conjuntos Urbanos y fraccionamientos de Tecámac. Parece que el objetivo principal de la política inmobiliaria solo fue la reducción del déficit habitacional, pero facilito el acceso y el aumento de la pobreza, creando nuevas precariedades.

No obstante, los conjuntos urbanos siguen siendo justificados como iniciativa de Plan de Ordenamiento de la zona metropolitana y del Valle de México, en donde se especifica como uno de sus objetivos y justificaciones cerrar las brechas de desigualdad e impulsar el desarrollo económico. Sergio Flores Peña, del Programa Universitario de Estudios de la Ciudad (PUEC), encargado de coordinar el nuevo programa de ordenación, reiteró que “lo importante es tener una base para que las decisiones en materia de inversiones y modificaciones regulares tengan un sentido que vayan elevando los niveles de bienestar desde la perspectiva territorial. Este es un plan de ordenación territorial, o sea de qué manera el espacio juega para que esos niveles de desigualdad se vayan reduciendo.

Paralelamente el Programa de ciudades Bicentenario, que contempla áreas localizadas en los municipios de Almoloya de Juárez, Atlacomulco, Jilotepec, en el norte; y Huehuetoca, Tecámac y Zumpango, en el oriente, pretendían edificar proyectos integrales de gran escala y magnitud, así como de alto impacto que combinan el desarrollo urbano, económico y social, protegiendo al medio ambiente con el fin de garantizar la calidad de vida de sus ciudadanos. Sin embargo, según las estadísticas oficiales, parece que los dos planes que rigen la zona metropolitana han propiciado una nueva forma de pobreza y se han reducido a una política inmobiliaria basada en la construcción de casas por parte de las empresas privadas, descartándose el desarrollo económico y social, en otras palabras descartándose el objetivo de contrarrestar la desigualdad. Los planes proponían corredores industriales y fuentes de empleo, sin embargo solo la construcción de casas se gestó.

La proyección se redujo a urbanizar una superficie cercana a las 28,594 hectáreas, principalmente en los municipios de Tecámac y Zumpango, por tener la mayor área destinada para el crecimiento urbano con 6,095 y 7,832 hectáreas, respectivamente, lo que corresponde al 48.7 por ciento de dicho total. Por otro lado, se prevé la construcción de al menos 380 mil unidades habitacionales hasta el 2020, con la generación de más de 310 mil empleos secundarios. Los municipios de Tecámac, Zumpango y Huehuetoca se convirtieron en los principales destinatarios de la construcción de 85 conjuntos habitacionales de los 184 autorizados por el gobierno en la entidad y que aglutinan un total de 339 mil viviendas.²⁴⁴

A pesar de las supuestas buenas intenciones, los conjuntos urbanos en las ciudades bicentenario, al menos en Tecámac han tenido que improvisar formas alternativas para ganarse el sustento, por medio del comercio formal e informal, e incluso transformando sus casas en centros de comercio o espacios donde se proporciona algún tipo de servicio, teniendo que modificar sus construcciones, aunque al hacerlo rompan con el reglamento condóminal de no modificación de la construcción establecido por el Estado de México y las empresas inmobiliarias, no respetando el uso de suelo de sus casas, en otras palabras las ciudades sustentables están lejos de forjarse.

Un ejemplo claro, en donde vive más de la mitad de los ciudadanos tecamaquenses es Héroes Tecámac, que ante la falla de política habitacional sustentable, la proliferación de comercios y el aumento constante de los servicios han convertido al conjunto en corredores interminables de locales construidos que significan casa modificadas, un asunto delicado tomando en cuenta que las casas son muy pequeñas y son habitadas por varias personas, un local para subsistir significa reducir el espacio del hogar.

Según el muestreo realizado por un estudio de caso en el municipio de Tecámac, apoyándose por la UIPPE (Unidad de Información, Programación, Planeación e

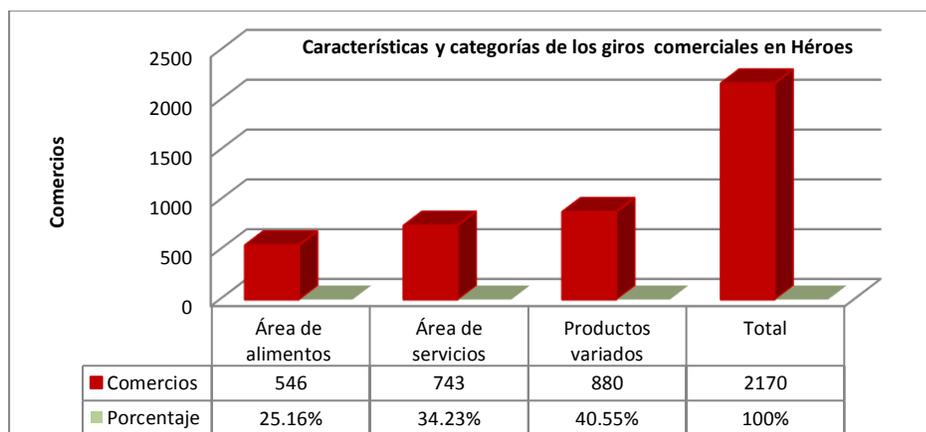
²⁴⁴ Denise Mackenzie., (2011, *Estado de México, 04 de septiembre*, El Universal.

Información) en las avenidas principales del Conjunto Urbano se encontraron toda una serie de datos importantes que expondremos a continuación.

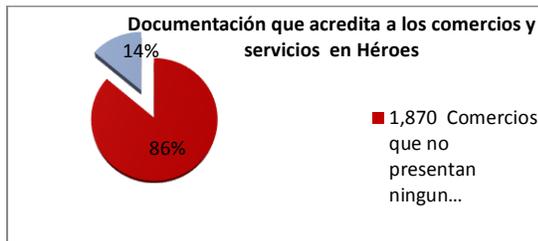
Para poder solventar sus gastos familiares, lo habitantes que residen en las avenidas principales desarrollaron una serie de comercios y servicios conformados por 2, 170 comercios que se encuentran en las avenidas principales, de los cuales 25.16 % se dedican a la venta de alimentos, 34,23 % proporcionan servicios variados y 40.55 % desarrollan la venta de diversos productos.

Por otro lado, aunque el reglamento condómnal no avala al conjunto de Héroes Tecámac como espacio comercial, el municipio ha improvisado un impuesto para controlar supuestamente el comercio, pero este impuesto resulta poco transparente y bastante manipulable por la tesorería municipal. Según el muestreo realizado, solo 300 locales que representan el 14 % de comercios censados cuentan con algún documento que avale un tipo de cooperación o pago. Paralelamente, 1870 comercios que equivalen al 86% de los comercios no cuentan con ningún documento que avale su pago.

Gráfica 2. Comercios y servicios en el conjunto urbano Héroes Tecámac:



Gráfica 3. Documentación oficial de los comercios en el Conjunto Urbano Héroes Tecámac:

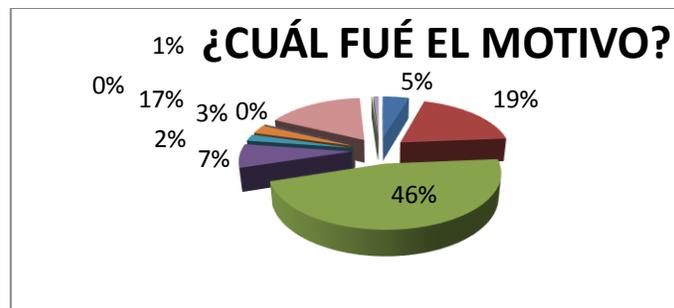


En otras palabras la falla del esquema del proyecto habitacional ha provocado que los habitantes del Conjunto Habitacional desarrollen estrategias alternativas para auto-emplearse.

Por otro lado, la problemática social ha provocado que el reglamento que rige al conjunto urbano no sea respetado, según el muestreo realizado en Héroes, a partir de 5,639 encuestas realizadas en el conjunto habitacional, las cifras arrojan que el 46 % de la población modifico sus casas por que se sienten inseguros y el 19 % por que la familia sigue creciendo.

Económico.	5 %
Familiar.	19 %
Seguridad.	46 %
Comodidad.	7 %
Económico y familiar.	2 %
Económico y de seguridad.	3 %
Económico y comodidad.	0 %
Familiar y de seguridad.	17 %
Familiar y comodidad.	0 %
Seguridad y comodidad.	1 %

Gráfica 4. Causa de modificación del hogar en el Conjunto Urbano Héroes Tecámac:



Otro indicador que arrojo el muestreo y refleja una de las fallas del esquema de la política inmobiliaria de Tecámac, es la deuda que han adquirido las personas que sacaron algún tipo de crédito para obtener su hogar.

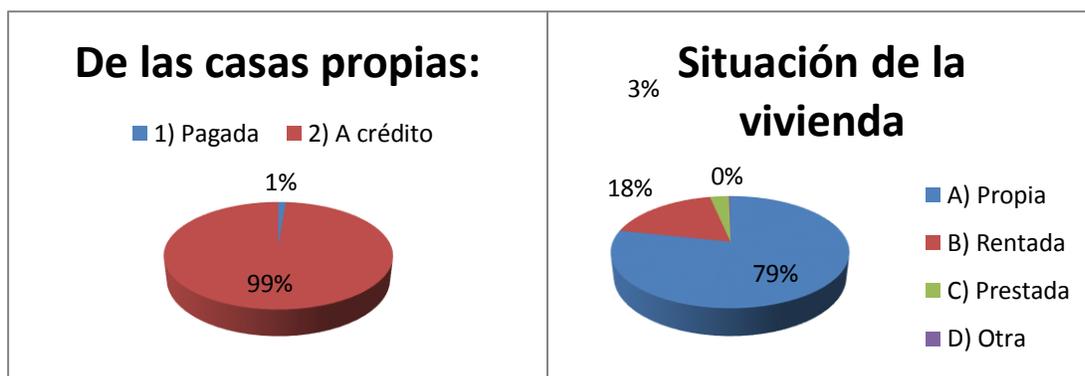
En torno a los datos de un muestreo de 1,284 encuestas que se realizó en el Conjunto Urbano Héroes Tecámac, en la sección Jardines una de las más vulnerables del conjunto urbano, los datos confirman que del 100% de los que compraron su casa a crédito el 98.77 % aún sigue pagando la casa, gastando en ello un promedio de \$ 2, 304 pesos. Suponiendo que ninguno de los ciudadanos será despedido y no se atrasara en sus pagos, aun les faltaría por pagar en promedio el 53 % de su casa.

Tabla 8. Situación de la vivienda en el Conjunto Urbano Héroes Tecámac:

Cuadro 4: Situación de la vivienda.							
A) Propia	895	B) Rentada	209	C) Prestada	35	D) Otra	3
1) Pagada	11	1) Pago x mes	1516				
2) A crédito	884						
3) Tipo de crédito							
Infonavit	639						
Fovisste	50						
Bancario	26						
Otros	15						
4) Cuánto ha pagado	90875						
5) Cuánto le falta	192799						
6) Pago mensual	2340						

A) Propia	895
B) Rentada	209
C) Prestada	35
D) Otra	3

Gráfica 5. Situación de la vivienda en el Conjunto Urbano Héroes Tecámac:



Otra dato importante, es que en los conjuntos urbanos muchas personas no cuentan con un empleo formal y tienen que auto emplearse para poder pagar su casa, en la

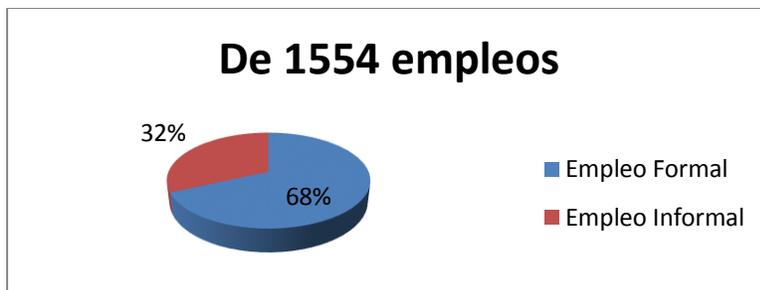
sección jardines de Héroes de Tecámac se rescataron los siguientes datos con un muestreo de 1, 554 personas que trabajan, de las cuales 459 personas desarrollan algún tipo de actividad informal, mientras que 1, 059 personas tienen un empleo formal. En otras palabras del 100 % de las personas que trabajan, la muestra confirma que 31.53 % trabajan en el empleo informal y 68.14 % en empleo formal.

Situación del empleo en el Conjunto Urbano Héroes Tecámac:

Tabla 9. Personas que trabajan:

Total	Empleo Formal	Empleo Informal
1554	1059	495

Gráfica 6. Personas que trabajan:

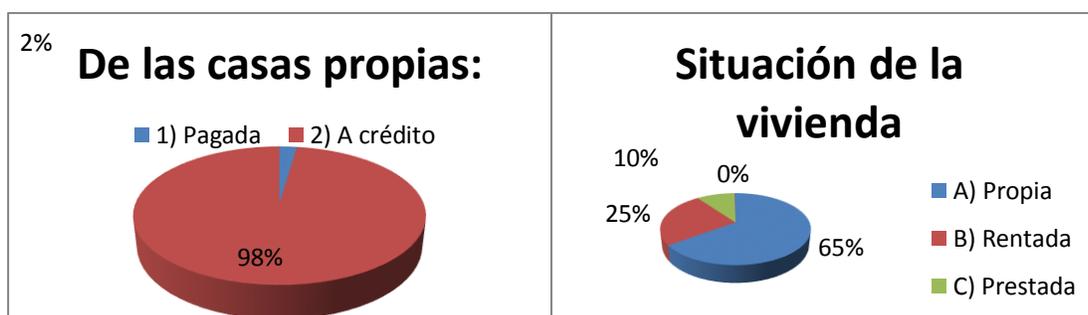


Así mismo, se realizó el mismo muestreo en el Conjunto Urbano Valle San Pedro, y del 100% de los de los encuestados que compraron su casa a crédito, el 97.7 % aún sigue pagando la casa y gasta en ello un promedio de \$3,655 pesos. Por otro lado, suponiendo que ninguno de los ciudadanos sea despedido y no se atrase en sus pagos, aun les faltaría por pagar el 80% de la casa.

Tabla 10. Situación de la Vivienda en el Conjunto Urbano Valle San Pedro:

A) Propia	563	B) Rentada	216	C) Prestada	85	D) Otra	2
1) Pagada	13	1) Pago x mes	1663				
2) A crédito	550						
3) Tipo de crédito							
Infonavit	690			A) Propia	563		
Fovisste	687			B) Rentada	216		
Bancario	54			C) Prestada	85		
Otros	10			D) Otra	2		
4) Cuánto ha pagado	95206						
5) Cuánto le falta	494464						
6) Pago mensual	3655						

Gráfica 7. Situación de la Vivienda en el Conjunto Urbano Valle San Pedro:

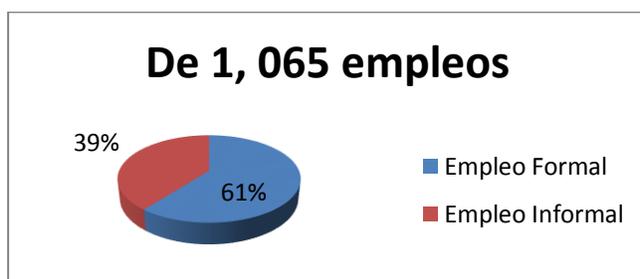


En cuanto a la situación de autoempleo para poder pagar sus casas o mantener sus hogares las estadísticas confirman, que de las 1,065 personas que trabajan, 418 personas desarrollan algún tipo de actividad informal, mientras que 643 personas tienen un empleo formal. En otras palabras del 100 % de las personas que trabajan, el 39.4% trabajan en el empleo informal, y 60.6% en empleo formal.

Tabla 11. Situación del Empleo en el Conjunto Urbano Valle San Pedro:

Total	Empleo Formal	Empleo Informal
1065	643	418

Gráfica 8. Situación del Empleo en el Conjunto Urbano Valle San Pedro:



Las condiciones de vida en las viviendas de interés social no son adecuadas, pues no están relacionadas con un entorno económico (empleo), de educación, salud e infraestructura urbana propicia, salvo por el hecho de que son potencialmente propietarios de vivienda, pero después de un periodo de 10 a 30 años cuando pagan los créditos correspondientes y ya son dueños totales del inmueble, este presenta una depresión económica importante.²⁴⁵

La SOFOL (Sociedad Financiera de Objeto Limitado) ha argumentado en diversas ocasiones cuando se venden las viviendas que estas cuentan con todos los servicios básicos; tomas de agua domiciliarias, líneas aéreas de electrificación, pavimentos de concreto hidráulico, banquetas y drenaje, así como transporte, escuelas, mercados y comercios. Hay diversas denuncias de ciudadanos que declaran falso el argumento de la SOFOL, situación que se puede verificar en la Notaría Pública 3, ubicada en Tlalnepantla de Baz, Estado de México.²⁴⁶

A partir de estas denuncias, se ha observado gradualmente en el municipio de Tecámac, que los habitantes de los conjuntos habitacionales, todos con quejas sobre la calidad de las viviendas construidas por Urbi, Desarrollos Inmobiliarios Sadasi y Promotora de Viviendas Integrales, se han organizado, creando el Frente Mexiquense en Defensa para una Vivienda Digna, AC. Una Asociación que actualmente agrupa a colonos de las secciones Tercera, Cuarta, Quinta y Sexta de Villa del Real; de los fraccionamientos Real

²⁴⁵ Moreno, op. cit., p. 109.

²⁴⁶ Anexos, imagen., 1.

del Sol, Real del Cid, Real Castelo, Urbi Villa del Campo y Los Héroes Tecámac, en el municipio de Tecámac; e incluso del conjunto Las Américas en Ecatepec; y del Conjunto Residencial Urbi Quinta Montecarlo, en Cuautitlán Izcalli.

Ante la inconformidad, se aprobó el acatamiento a un amparo de juzgado federal, la Procuraduría General de Justicia del estado de México (PGJEM) ordeno a la Secretaría de Desarrollo Urbano de esa entidad asegurar los conjuntos habitacionales urbanos Villa del Real, Quinta Sección fase I y II y Sexta Sección, ubicados en el municipio de Tecámac. Lo anterior es parte del desahogo de una averiguación previa en la que los fiscales especiales de delitos cometidos por fraccionadores podrían forjar las órdenes de aprehensión contra exfuncionarios mexiquenses y directivos del Grupo Constructor de Viviendas Desarrollos Urbanos (Urbi SA de CV), informaron fuentes ministeriales y judiciales. Paralelamente, abogados de decenas de familias defraudadas con el sobreprecio hasta del 40 % del valor real de sus viviendas adquiridas a crédito entre 1999 y 2004, presentaron una ampliación de sus denuncias por fraude equiparado, pues consideran que la inmobiliaria realizó una maniobra ilegal, con la cual se pretende evitar el aseguramiento.²⁴⁷

En cuanto a Tecámac las quejas ante la mala calidad de las casas en complejos urbanos es una constante; Estropeo del piso o loseta por humedad, tubería del gas con fugas, paredes humedecidas con filtraciones de agua, paredes deterioradas con peligro de derrumbarse, molduras y partes de la casa hechas con poliestireno, boquetes en las tuberías de agua por humedad y materiales de mala calidad son con frecuencia las quejas principales que se han traducido en demandas legales por parte de los ciudadanos que habitan los conjuntos urbanos o fraccionamientos.

El FMDVD (AC) ha conseguido varios triunfos jurídicos recientes, entre ellos la detención de René Jaime Mungarro, ex apoderado legal de Urbi, quien también está

²⁴⁷ Méndez, Alfredo., (2015) *Denuncian en PGR al alcalde de Tecámac por amenazas contra activista*, Miércoles, 14 oct, La Jornada.

vinculado con la constructora OHL-México, lo que posibilitó que cientos de personas defraudadas por la desarrolladora de viviendas puedan ser indemnizadas y se les liberen las hipotecas de sus casas, las cuales adquirieron con un sobreprecio hasta de 40 por ciento y fueron edificadas en terrenos irregulares.

El Frente mexiquense también obtuvo un amparo del juzgado segundo de distrito del segundo circuito (amparo 405/2015) que obliga al Ministerio Público del estado de México a citar de inmediato a declarar en calidad de indiciado ante la Fiscalía de Servidores Públicos a Aarón Urbina Bedolla. El amparo también obliga a la Procuraduría de Justicia del estado de México a citar ante la Fiscalía que atiende los delitos de Fraude al empresario Cuauhtémoc Pérez Román, accionista mayoritario de URBI.

Sin embargo, el activista José Humbertus Pérez Espinoza y otros integrantes del Frente Mexiquense en Defensa de una Vivienda Digna (FMDVD) AC presentaron una denuncia de hechos ante la delegación de la Procuraduría General de la República (PGR) en el estado de México y ante la Procuraduría General de Justicia en esa entidad, contra el alcalde electo de Tecámac, el priista Aarón Urbina Bedolla y contra su hermano Vicente, a quienes señala presuntamente como responsables de haber enviado a un grupo de “provocadores” que amenazaron directamente al presidente del FMDVD con asesinarlo a él y a sus colaboradores cercanos, si no retira las denuncias penales que esa asociación civil presentó contra diversos políticos y dueños de la vivienda Urbi Desarrollos Urbanos.²⁴⁸

Por otro lado José Albino Hernández Escobedo, en su ponencia durante el Congreso Nacional de Vivienda 2013, precisó que los nuevos proyectos de vivienda institucional que se ubican a distancias crecientes de los centros urbanos, dejan grandes vacíos entre éstos y los territorios urbanos continuos, ya que se reportan viviendas abandonadas por sus propietarios. El experto abundó que la expansión discontinua de la zona genera condiciones de aislamiento que dificultan el funcionamiento cotidiano de sus habitantes y se obstaculiza la creación de economías de proximidad fundamentales para mejorar las

²⁴⁸ *Ibíd.*

condiciones de bienestar. Lo anterior es particularmente grave en el caso de los conjuntos habitacionales, donde es frecuente encontrar viviendas desocupadas.

El abandono de las casas en estos conjuntos urbanos es una problemática común. En los municipios de Huehuetoca, Zumpango y Tecámac (HZT), existen 403 mil 971 viviendas abandonadas, principalmente por la lejanía, falta de empleo y alto costo del transporte público, de acuerdo a datos del Programa Universitario de Estudios Sobre la Ciudad (PUEC) de la UNAM.

Ante ello, la respuesta de gobierno ha sido la aprobación de la construcción del Mexibus que conectara Tlalnepantla, Ecatepec, Tecámac y el Distrito federal, con una terminal que desembocara en Jardines Héroes de Tecámac, con conexión a las secciones colindantes, estación Bosques, Flores y Héroes.²⁴⁹

Una política de derecho a la movilidad, que permitirá desplazarse a los trabajadores de Tecámac lo más rápido posible, desarrollando arterias que lleguen al Distrito Federal y dando espacios de recreación parece la única respuesta al caos urbano y habitacional.

No obstante, aunque la obra de Mexibus significa un canal de comunicación para que los habitantes del Conjunto lleguen de manera más rápida a la ciudad dormitorio más grande de América Latina, sin descartar que el pasaje es económico y significa ahorros para las personas que trabajan en el Distrito Federal, Ecatepec o Tlalnepantla, es muy probable que el Mexibus no reactive la economía ni de estabilidad de los Complejos y el endeudamiento por casas, así como el abandono de casas no cese.

Conclusiones:

Todos los problemas expuestos anteriormente nos muestran una problemática que está viviendo Tecámac como una ciudad inmobiliaria contemporánea gigantesca.

²⁴⁹ Anexos, Imagen., 2.

La escases de gobernanza urbana es palpable, el esquema tradicional necesita cambiar para que la planeación urbana y la administración urbana se transforme y se pueda corregir las consecuencias de la actual política inmobiliaria en Tecámac y desarrollar una política habitacional con un nuevo rumbo alejado de la corrupción y los intereses particulares sobre el bienestar de la población.

¿Qué opción hay ante los efectos de esta política inmobiliaria?

En este sentido, este trabajo propone a la gobernanza urbana integrada como la opción, para demostrarlo las consideraciones finales reafirman la problemática detectada de forma concreta y resumida, y desglosa la forma en que se tiene que dar el proceso de Gobernanza Urbana integral en el municipio de Tecámac.

La gobernanza urbana integrada es un enfoque de gestión que en esencia, se trata de la gestión de cuestiones transversales en la elaboración de políticas que traspasan las fronteras de los ámbitos políticos establecidos. Asimismo, incluye la gestión de la responsabilidad política dentro de una organización o sector. La gobernanza integrada consta tanto de una integración horizontal entre sectores políticos (entre diferentes departamentos) como de una integración intergubernamental vertical (entre distintos niveles de gobierno), además de traspasar fronteras administrativas (en dos sentidos: autoridades municipales-Administración regional/nacional y Administración-sociedad civil).²⁵⁰

²⁵⁰ Hanns-Uve Schwedler., (2015) *Estudios de políticas urbanas de la OCDE MÉXICO TRANSFORMANDO LA POLÍTICA URBANA Y EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA*, Mexico. OCDE, 2015., p. 8.

CONSIDERACIONES FINALES

CONCLUSIÓN

Finalmente y retomando todo lo que se expuso a lo largo de la investigación resulta evidente que “los conjuntos urbanos son el único sistema de política habitacional y se han convertido en “la solución habitacional más solicitada, promovida, apoyada (y con todo ello legitimada) por las autoridades de desarrollo urbano y vivienda del municipio de Tecámac, pero no solo a nivel municipal, La ciudad de México y el Estado de México han promovido fuertemente la construcción de complejos habitacionales para trabajadores y personas vulnerables.

La migración excesiva hacia la ciudad de México y sus alrededores ha provocado que se tomen medidas emergentes desde los años 20s, sin embargo estas medidas emergentes no han podido resolver totalmente las complicaciones urbanas y habitacionales.

Por un lado existe una escasa planeación y sustentabilidad de las políticas habitacionales, por otro lado los intereses particulares permean fuertemente la realización de complejos inmobiliarios.

Además, esta “política inmobiliaria de conjuntos urbanos se realiza actualmente bajo un esquema burocrático gradual, escalonado y progresivo a nivel legal, administrativo y de planeación, siempre subordinada a los intereses económicos de la elite municipal (elite política y agentes inmobiliarios), para constituir su hegemonía”.

La hegemonía local, controla en la actualidad los recursos naturales y económicos de la ciudad inmobiliaria contemporánea más grande de América Latina, la cual forma parte fundamental del “área urbana continua”, el área conurbada que fue producto de un fenómeno de expulsión de habitantes del primer contorno de la ciudad hacia un segundo contorno y que fue aprovechado por la hegemonía tecamaquenses para volverse prácticamente millonarios.

Sin embargo como se plantea a lo largo de este trabajo las consecuencias han a nivel social han sido una consecuencia palpable, la seguridad social que promueve el Plan de Ordenamiento de la Zona Metropolitana, el Valle de México y ahora el Estado de Hidalgo

parece un horizonte difícil de alcanzar ante una política que se reduce a la construcción desmesurada de casas y a un simple derecho a la movilidad para conseguir trabajo, los cual descarta la sustentabilidad y por supuesto la seguridad social ciudadana.

Los ciudadanos de la ciudad inmobiliaria se dedican prácticamente al sector terciario para poder solventar la vida, incluso llegando al grado de auto-emplearse para obtener dinero mediante el comercio informal e invadiendo espacios públicos para establecerse. Sin descartar la invasión de casas de interés social en los conjuntos urbanos y toda una serie de mecanismos para poder sobrellevar la vida.

Por otro lado, es muy claro que la planeación urbana es escasa y se limita a resolver problemas y no anticiparlos, el área administrativa de planeación urbana del municipio de Tecámac se ha convertido en un área que justifica la construcción de casas y vialidades, un área de cobranza de impuestos, que no resuelve los problemas de la sobre-población y sobre-urbanización del municipio de Tecámac.

La situación se torna complicada para el gobierno municipal ante la lógica de construcción de conjuntos urbanos, en donde “los agentes inmobiliarios privados se erigen como el principal planeador y constructor de vivienda, pues los tres ámbitos de gobierno se han retirado del papel de constructor y planeador de la vivienda, limitándose al nivel de administrativo de aprobación”, prácticamente un observador que se limita a dar permisos y a resolver los problemas de desabasto de agua, de fallas en los servicios públicos, de repavimentación y a cobrar impuestos por la construcción o modificación de los hogares municipales, en fin, un área que improvisa y pone parches administrativos para que se sigan desarrollando más y más casas.

Como se mencionó, a lo largo de la exposición de las políticas habitacionales en México, el cambio en la lógica de Estado bienestar a la lógica de Mercado que prioriza en el libre comercio, empujó a que se desarrollara una transformación de la política habitacional, propiciando una nueva política en la cual el Gobierno dejó progresivamente la política habitacional en manos de los privados, dejando además de lado al sector social y su opinión acerca de este modelo.

Es así, como la construcción masiva se ha justificado de diferentes formas, sin embargo, todas estas formas han sido subordinadas a los interés particulares de una elite hegemónica que justifico sus actos con la promesa de beneficio social, pero que paradójicamente dejo fuera a la opinión social, en este sentido el sector social solo desarrollo presencia en forma de simulacro, la participación social fue un simulacro, la planeación municipal y estatal fueron un simulacro, la fachada dibujo la realización de hogares para los vulnerables, pero la construcción masiva volvió a los ciudadanos del municipio de Tecámac aún más vulnerables.

Así mismo, la pobreza urbana en Tecámac es palpable, la inseguridad, la falta de oportunidades, el desempleo son evidentes, los datos lo comprueban y sin embargo, los condominios, los fraccionamientos y los conjuntos urbanos no paran de construirse, la elite está encantada con una vastosa recaudación de impuestos, con una prominente apropiación de espacios urbanos para constituir negocios, plazas y corporativos, una transformación urbana que apunta a su favor.

Como lo mencionamos a lo largo del trabajo, la elite de Tecámac ha heredado los tintes de la elite pos-revolucionaria que utilizo al corporativismo como mecanismos constituyente, que a su vez utilizo el asistencialismo como herramienta básica para erigirse.

No se ha dejado, la herencia de utilizar la política habitacional para obtener beneficios y legitimidad política. Sigue palpable pero ahora en un contexto privatizador que permitió una política habitacional de construcción masiva dejando la seguridad social y la sustentabilidad a un lado.

En este sentido es como propusimos en este trabajo, “la política habitacional se ha convertido progresivamente en una política inmobiliaria debido a la lógica de construcción masiva de casas por parte del sector privado – inmobiliario.”

La nueva política inmobiliaria es distinta a la tradicional habitacional, en esta política el sector empresarial privado es el gestor principal. Un nuevo sistema de políticas que transformo a un municipio rural, en una ciudad inmobiliaria con grandes consecuencias que estan afectando de forma determinante al municipio.

La facilitación de hogar también facilito la vulnerabilidad de la población, la pobreza urbana es palpable en los condominios que se han llenado de comercio formal e informal para mantener a flote a la familia.

Los espacios son tan concurridos, que la salud, la educación, la seguridad, el transporte y los espacios públicos de recreación son insuficientes en los complejos urbanos que conglomeran a más de la mitad de la población.

Las casas siguen incrementándose de forma alarmante, las construcciones de conjuntos urbanos siguen en pie, mientras tanto la pobreza sigue incrementándose.

Resulta paradójico que los conjuntos urbanos sigan en aumento, mientras que el CONEVAL declara que en Tecámac el 26.4 % de la población vive en situación de pobreza y el 4% de los tecamaquenses vive en pobreza extrema, mientras que el 35.5 % tiene carencias sociales importantes.

El beneficio social, de una política inmobiliaria es casi inexistente, y más haya de asegurar a la población proporcionándole un patrimonio positivo, se le está proporcionan un patrimonio negativo que es casi imposible de poder pagar. Más del 90% de los que adquieren un hogar en los conjuntos habitacionales de Tecámac no ha podido pagar su casa, en otras palabras no es su casa aun.

Otra situación palpable es la erosión de la participación social en planeación urbana y habitacional, las organizaciones vecinales de las comunidades se han aislado progresivamente de la cuestión política municipal.

Los supuestos Comités de Participación Ciudadana y los Comités Ciudadanos de Control y Vigilancia (COSICOVIS), no se informan por completo de las obras públicas y habitacionales que se van a desarrollar, prácticamente firman en automático toda autorización y cooperación, porque estan plenamente alineados con el gobierno municipal en turno.

En otras palabras, estos grupos son inoperantes en el tema urbano o estan subordinados a intereses específicos, Los Consejos de Integración Ciudadana para el Desarrollo Social, (COINCIDES), son plenamente priistas y acatan las órdenes del

partido sin la realización de un análisis, los Comités Ciudadanos de Control y Vigilancia (Cocicovi) son improvisados en el municipio de Tecámac y prácticamente solo firman de conformidad para cumplir con el protocolo, los consejos de participación ciudadana, (COPACI) son en su mayoría militantes del Partido Revolucionario Institucional y acatan ordenes más que analizar proyectos, en cuanto a las autoridades auxiliares representadas por Delegados y Sub-delegados estan coactados por los intereses de las elites municipales.

Paralelamente, solo hay dos asociaciones que tienen bastante actividad en torno el tema urbano, por un lado la Asociación de Colonos de Villa de Real A. C., los cuales tiene una posición de defensa de su propiedad a partir de los defectos que se han desarrollado con el paso de los años por la mala construcción y el uso de materiales de mala calidad en la construcción del Fraccionamiento Villas del Real, en este sentido su postura es opuesta al Gobierno y a las empresas inmobiliarias privadas.

Por el otro lado la Fundación Flores Magón A. C. , representan el aparato justificador de obra pública en Tecámac en todos los sentidos, debido a que la asociación le pertenece a Rolando Velazquez Badillo incondicional de la Elite Tecámaquense actual, lo que lo ha llevado a obtener puestos importantes en el gobierno municipal, desde Director de Desarrollo Urbano y Planeación, Secretario Técnico del Ayuntamiento, Director de ODAPAS hasta presidente municipal de Tecámac, su actividad política ha sido clave en la planeación del municipio y la justificación urbana de viabilidad de la política inmobiliaria basada en los inmobiliarios, incluso Rolando Velázquez Badillo es el actor principal de la fundación del Observatorio Urbana Local, en este sentido la fundación Flores Magón, el Observatorio urbano local y la oficina de Desarrollo urbano y Planeación trabajaron en sincronía para justificar la construcción masiva de Complejos Urbanos, es decir que sus estudios no fueron, ni serán objetivos porque estan subordinados a los intereses de la hegemonía tecamaquense.

Es evidente que la sociedad y los sectores de la misma en Tecámac prácticamente son hasta la fecha descartados y no incluidos verdaderamente en la realización de la política inmobiliaria, y por otro lado el involucramiento los ciudadanos se ha dado de manera simulada:

En el mismo sentido la participación de las asociaciones civiles está cubierta por una Asociación Civil a fin al Partido que gobierna, mientras que las asociaciones civiles con posiciones contrarias a las políticas inmobiliarias son ignoradas.

Lo mismo pasa con los distintos comités y las autoridades auxiliares, su afinidad con el PRI, los hace fácilmente manipulables, e incluso aunque algunos lo son, el impulso a través de mecanismos perversos basados en apoyos económicos u otros incentivos, permiten en última instancia su colaboración con los proyectos de obra o inmobiliarios o de cambio de uso de suelo, provocando una fractura a nivel de participación ciudadana en la política habitacional del municipio y negando cualquier tipo de participación en las políticas públicas para la resolución del problema urbano.

En otras palabras no son funcionales para la gobernanza urbana ni los comités existentes, ni las autoridades auxiliares existentes, ni las Asociaciones Civiles que participan activamente en el tema inmobiliario.

Por si fuera poco, la sustentabilidad no existe en la política inmobiliaria municipal, las generaciones futuras corren el riesgo de vivir en un gueto inmobiliario donde grupos organizados invaden las casas y las administran.

Actualmente en Tecámac ya hay síntomas de invasión por parte de organizaciones que invaden los espacios, los cuales una vez invadidos comienzan a ser revendidos de forma ilegal por módicas cantidades monetarias. A cambio del descuento, los ciudadanos que adquieren sus hogares por las vías ilegales deben unirse al colectivo invasor de conjuntos urbanos para proteger las propiedades invadidas y seguir constituyendo la invasión inmobiliaria.

Otro asunto bastante documentado, es que las inmobiliarias frecuentemente se declaran en bancarrota, en este sentido surge la paradoja es inminente, por que las empresas siguen contrayente más y más casas.

Desde cualquier óptica la política inmobiliaria ha traído más problemas que beneficios; la corrupción, la escasa sustentabilidad, el bajo nivel económico del ciudadano, la falta de planeación, el deslinde del gobierno en la política habitacional, el enriquecimiento de

la elite por medios poco legítimos, el cobro de impuestos de manera irregular en los conjuntos urbanos, el comercio informal, la inseguridad, la invasión de casas de entres social, la carencia de empleo, la falta de vías de comunicación, las baja calidad en la construcción de casas, el patrimonio negativo a los compradores, en fin, el daño ya está hecho, Tecámac es ahora la ciudad inmobiliaria más grande de América Latina, solo que da buscar soluciones que puedan ayudar a organizar el caos que existe y que se avecina aún más complicado.

Una posibilidad es la Gobernanza Urbana, la cual trata de resolver los problemas sociales, políticos y económicos con otro esquema que promueve la participación, la inclusión, el debate y el consenso para encontrar alternativas.

En Tecámac la gobernanza urbana puede representar una alternativa viable para que se puedan organizar nuevas soluciones.

La Gobernanza urbana que propone el equipo de Berlín, permite abordar cuestiones estratégicas transversales (como la exclusión social), que quedan desprotegidas por enfoques y objetivos sectoriales o departamentales de interés privado.

Paralelamente, propone coherencia entre las políticas habitacionales por medio de la inclusión de diferentes sectores en la toma de decisiones, reduciendo además la duplicación en el proceso de elaboración de políticas y la implementación de proyectos, lo cual ahorra tiempo y dinero a los gobiernos municipales.

Esto favorecería porque puede aumentar la comprensión de los efectos de las políticas inmobiliarias en el municipio de Tecámac y por otro lado, ofrece un vía para resolver posibles conflictos y problemas, promoviendo el consenso y la reunión de sectores y organizaciones cuya cooperación podría resultar clave para resolverlos problemas municipales.

La información adicional que proporcionan los diferentes sectores (social, privado y político) a la gestación de toma de decisiones enriquece las formas en que se puede dar solución a los efectos negativos de lo inmobiliario.

Además, “favorece una mayor autonomía, capacita a los ciudadanos y apoya la responsabilidad de los ciudadanos ante la comunidad y ante temas locales.”²⁵¹

El modelo interactivo de la gobernanza parte del consenso y la coordinación básicamente, indudablemente propone erradicar la fragmentación mediante la integración del abanico de sectores, organizaciones, instituciones y actores que puedan cooperar a desarrollar una mejor política inmobiliaria.

Y ante las diferencias que se suscitan se propone el establecimiento de un núcleo arbitral que puede arreglar las diferencias, proponiendo soluciones que beneficien a los involucrados.

En este contexto, la asociación de público-social-privado, es decir la asociación entre los sectores público, social y privado sería muy conveniente para resolver problemas en la ciudad inmobiliaria de Tecámac.

Las empresas inmobiliarias y las organizaciones sin ánimo de lucro serían posibles socios en este enfoque. Aunque las empresas inmobiliarias persiguen beneficios, solo podrán conseguirlos si adecuan sus a las necesidades de los ciudadanos de Tecámac y las condiciones de vida de los mismos. Como resultado de esta orientación, la congruencia entre los intereses de los inmobiliarios privados y los intereses de las autoridades locales, deben ir dirigidas al bien común o público.

La gobernanza urbana integrada, aparece como un esquema propicio para poder solucionar los problemas que se están presentando en Tecámac, en este esquema los dos ámbitos de gobierno, Estatal y Municipal, así como la empresa privada y el sector social tienen que coordinarse para la planeación y por supuesto para la solución de las consecuencias de las decisiones tomadas. Es innegable que ni el gobierno municipal por sí solo, ni el gobierno estatal por sí solo, ni las empresas inmobiliarias por sí solas, ni los ciudadanos por sí solos, tienen la capacidad de dar solución a las demandas por defectos del hogar, a la pobreza urbano-habitacional, al comercio informal, el abandono de

²⁵¹ Hanns-Uve Schwedler., (2001) Gobernanza urbana Integrada, El camino al Futuro. EA.UE, Metrópolis., p.16.

construcciones, a la transformación de casas en comercios irregulares, a la inseguridad, al desempleo y a la falla de los servicios básicos, etc. Ningún sector por si solo puede reparar las deficiencias que se han complicado a partir de la política inmobiliaria, sin embargo la unión de los tres sectores podría ser una alternativa alcanzable.

El enfoque de gestión que se pretende utilizar, es el planteado por el equipo de Metrópolis en Berlín, el cual está integrado por; Barbara Berninger, departamento de Desarrollo Urbano del Senado de Berlín, directora de la división de Asuntos Internacionales y de la UE Lutz Paproth, departamento de Desarrollo Urbano del Senado de Berlín, división de Asuntos Internacionales y de la UE Harald Ramm, departamento de Desarrollo Urbano del Senado de Berlín, división de Asuntos Internacionales y de la UE Joachim Hucke, departamento de Desarrollo Urbano del Senado de Berlín, director de la unidad de Política de Vivienda Michael Abraham, coordinador de proyectos, Metropolis - Berlín Hanns-Uve Schwedler, director ejecutivo de la Academia Europea del Medio Ambiente Urbano (EA.UE), Berlín y por supuesto por el autor Hanns-Uve Schwedler, por lo que resultara muy enriquecedor tejer sus propuestas a la realidad de la ciudad inmobiliaria contemporánea más grande de América Latina.

La “Gobernanza Urbana” se puede aplicar como lo entiende este equipo de especialistas, como un enfoque de gestión, de gestión de cuestiones transversales en la elaboración de políticas que traspasen las fronteras de los ámbitos políticos establecidos.

Asimismo esta Gobernanza Urbana, incluye la gestión de la responsabilidad política dentro de una organización o sector. La gobernanza urbana integrada consta tanto de una integración horizontal entre sectores políticos (entre diferentes departamentos) como de una integración intergubernamental vertical (entre distintos niveles de gobierno), además de traspasar fronteras administrativas (en dos sentidos: autoridades municipales-Administración regional/nacional y Administración-sociedad civil).

Esta implantación de la Gobernanza Urbana no será sencilla, las cuestiones gubernamentales y administrativas son extremadamente cerradas, las áreas administrativas no proporciona fácilmente información. Incluso la conformación de este estudio tardo más de un año en poder gestarse por que la recolección de datos se dio de

forma moderada y progresiva. La recolección información no fue un asunto sencillo, la transparencia no es una cuestión sencilla en un sistema tradicional administrativo acostumbrado a operar con mecanismos de tinte pos-revolucionario burocrático, donde el hermetismo es una cuestión común, una herencia que no se ha podido eliminar de las instituciones.

Si es difícil para un municipio proporcionar datos acerca de la cuestión urbana, por supuesto que será difícil una transformación en la lógica de gobernar donde se debe incluir a la ciudadanía en la toma de decisiones.

Sin embargo, habrán de utilizarse mecanismos de convencimiento donde se sugiera que la gobernanza urbana puede mejorar las cuestiones urbanas. Y aunque pudiera haber muchas equivocaciones, la decisión tomada en conjunto sociedad, gobierno y empresarios sería una equivocación mutua, y como mutua sería aceptada por los tres sectores, para posteriormente corregir el camino y forjar nuevas opciones. L

La interacción y el consenso permitirán a los sectores en la Gobernanza analizar los problemas que se vayan presentando.

En este campo, resulta arcaico visualizar a una sociedad con poca experiencia en el mundo urbano, las sugerencias de los sectores sociales aunque sean moderadas pueden aportar grandes soluciones, porque estos viven día a día el mundo vital urbano con todo y su auge o escases.

Por otro lado, es necesario reconocer, que este estudio no pudo abarcar toda el entramado de lo urbano en Tecámac, y solo se centró en demostrar dentro de sus posibilidades; en cómo se conformó la política habitacional de Tecámac, como se transformó en política inmobiliaria, quienes fueron los que desarrollaron o cooperaron en desarrollar este tipo de política inmobiliaria, como funcionan este tipo de políticas inmobiliarias, así como sus principales fallas y consecuencias, no obstante aún falta mucho por desarrollar en materia urbana en la Zona Metropolitana del Valle de México y de Hidalgo.

Por último y para cerrar esta investigación, se dará a continuación una propuesta basada en las tácticas de Gobernanza Urbana que propone el equipo de Berlín la cual pretende ser una plataforma de transformación de la ciudad inmobiliaria más grande de América Latina, al menos de forma moderada, paulatina y enfocada solo a lo urbano y habitacional.

La propuesta de la Gobernanza Urbana Integrada para Tecámac

Para darle sentido a la propuesta basada en la Gobernanza Urbana Integrada realizaremos un anclaje entre los conceptos del Equipo de Metrópolis en Berlín y su aplicación práctica posible en la realidad municipal de Tecámac.

Para desarrollar una gobernanza urbana integrada, y la transformación de políticas inmobiliarias en políticas habitacionales inclusivas, el equipo de Metrópolis menciona que se necesitan tres principales vías:

- 1) Acuerdos políticos y organizativos dentro de los límites de la ciudad.
- 2) Participación política de los sectores sociales.
- 3) Creación de capacidad para resolver los problemas urbanos.

Para lograr los acuerdos políticos y organizativos en el municipio de Tecámac se debe cambiar la visión limitada y particularizada de la elite y los empresarios inmobiliarios por una visión holística de la sociedad, es decir una visión integral que tome en cuenta a la cuestión diversas propiedades del entramado inmobiliario, analizándolas en su conjunto y no solo a través de las partes que los componen.

Es necesario también que exista compromiso por parte de los involucrados, que estos sean pacientes y por supuesto se necesita de personas y del involucramiento de las mismas en la problemática urbana.

En el municipio de Tecámac la participación social es esencial para lograr la gobernanza urbana integrada. El equipo de científicos de Berlín, enfatiza que es fundamental desarrollar objetivos integrados, incentivos, ajustes administrativos y nuevos instrumentos, que deberán ser aceptados por todos aquellos que intervengan en el andamiaje. Por lo tanto, la comunicación es esencial, una comunicación real y transparente de los problemas que tiene urbanamente en la actualidad el municipio de Tecámac y los instrumentos que se proponen desarrollar para eliminar los problemas de los conjuntos urbanos, en este sentido la difusión de soluciones políticas hacia los ciudadanos debe ser una constante y es el parte-aguas para la constitución de foros informativos de los problemas habitacionales, sus consecuencias y las posibles soluciones que plantean tanto gobierno como especialistas en la materia.

Se necesita un dialogo público constante entre los sectores de Tecámac, para conformar estrategias y desarrollar las acciones necesarias que permitan desarrollar políticas públicas consensadas que neutralicen las consecuencias de la política inmobiliaria tradicional.

Así mismo, la confianza ciudadana del nivel administrativo en los políticos y en sus fiables visiones del trabajo hacia una buena gobernanza es esencial. El personal administrativo es responsable de acciones de la autoridad para con los ciudadanos, y debe mostrar el camino hacia el futuro. La gobernanza urbana, como prioridad principal, debe ofrecer soluciones transparentes y de consenso. Gracias a la continuidad y la transparencia de las acciones políticas y administrativas, es posible aumentar la confianza en la política.²⁵²

Para el caso de Tecámac, la transparencia de los proyectos urbanos y habitacionales, la transparencia de los problemas de sustentabilidad, la transparencia de los problemas ante los complejos urbanos e incluso la transparencia de las posibles soluciones a estos

²⁵² Hanns-Uve Schwedler., (2011) Gobernanza urbana Integrada, El camino al Futuro. EA.UE, Metrópolis, 2011., P.16.

problemas debe ser una obligación del gobierno municipal, para ello los foros, los medios de comunicación impresos y electrónicos resultan ser una vía probable.

Por otro lado, para desarrollar la capacidad necesaria y resolver los problemas urbanos vinculado a lo inmobiliario, los políticos responsables de las decisiones necesitan el apoyo y un asesoramiento bueno y sincero de los profesionales de los órganos administrativos y de las universidades que tengan especialistas en la materia. Así pues, el liderazgo político es un proceso mutuo entre la política y la Administración basado en una buena comunicación.²⁵³

Los especialistas de las universidades en este caso en cuestiones urbanas representados por la Universidad Autónoma del Estado de México, C. U. Zumpango, y serán los que desarrollaran la capacidad necesaria para atender los problemas, ellos asesoraran al político, pero no solo eso, ellos pueden ser la base para desarrollar capacidad ciudadana mediante foros informativos en las localidades y en los propios conjuntos urbanos, así como en la difusión de datos y estudios que proyecten la problemática actual y que planteen las soluciones a dicha problemática. Paralelamente las plataformas virtuales pueden ser un canal para difundir el problema e incluso para capacitar a la los ciudadanos y promover una participación bajo objetivos específicos que no se desvíen del problema principal.

El Observatorio Urbano Local vinculado a la ONU, debe recuperarse pero con una visión más ética y científica, una propuesta de este estudio sería desarrollar un Observatorio Urbano Universitario con especialistas en el tema urbano, e incluso con la participación de estudiantes interesados en el tema urbano.

Según la ONU, los proyectos y las políticas que han tenido éxito permiten extraer una serie de conclusiones y recomendaciones. Por sí solas ninguna puede garantizar resultados positivos, pero una combinación de varios mecanismos probablemente

²⁵³ *Ibíd.*

fomentará la cooperación horizontal y vertical, así como actitudes y mentalidades holísticas.

En este tenor, a escala municipal, la gobernanza urbana integrada requiere cambios estructurales en los procesos de toma de decisiones, así como la adaptación de las estructuras organizativas y administrativas. Existen varios factores políticos, institucionales y organizativos que pueden ayudar a fomentar tanto la toma de decisiones como la implementación integradas:

- **Organización política:** creando consejos de asesoramiento político, compuestos por representantes de distintos niveles oficiales y miembros de la sociedad civil. Este importante instrumento, también relevante en la cooperación supramunicipal, facilita la formulación de objetivos políticos integrados, ya que desde el principio se tienen en cuenta diferentes puntos de vista e intereses.

En Tecámac ya hay antecedentes de Consejos comunitarios que participan activamente y de políticos que interactúan con los consejos, sin embargo estos consejos están subordinados a un partido político, es necesario forjar Consejos transparentes que no estén subordinados, mediante una convocatoria pública y abierta que tenga difusión en la comunidad.

- **Función directora central:** Una función directora central puede ayudar a coordinar el resultado de acuerdos institucionales y las políticas de diferentes departamentos. Sin embargo, es fundamental que este órgano no domine el proceso, sino que simplemente actúe como mediador y supervisor.

La función directora, definitivamente la tiene que llevar la Universidad Autónoma del Estado de México, CU, Zumpango. Los profesionales en la materia deben ser el soporte y la balanza ante las propuestas, deben encontrar el equilibrio entre las opiniones y el consenso, y deben dar una propuesta basado en la problemática y las diferentes soluciones planteadas.

- **Instrumentos financieros:** Sistemas de dotación financiera pueden ayudar a promover políticas integradoras y su implementación. Por ejemplo, incentivos financieros como presupuestos destinados a la elaboración de políticas y objetivos conjuntos, o presupuestos interdepartamentales y/o intersectoriales para la implementación de políticas.

Los impuestos recaudados en los Conjuntos Urbanos, que se dan de una manera poco transparente deben cambiar de lógica y se deben desarrollar de manera ordenada y transparente, para que puedan ser utilizados en la implementación de acciones que resuelvan las consecuencias de la política inmobiliaria. En este sentido todos los que paguen impuestos deben saber que se utilizan para resolver los problemas de los complejos habitacionales.

- **Derechos de propiedad:** Los derechos de propiedad a menudo son cruciales para permitir estrategias y proyectos integrados. En la mayoría de los casos, los derechos de propiedad dependen de la legislación nacional. No obstante, las decisiones sobre el alcance de sus propias propiedades deben tomarlas las municipalidades. Y precisamente en proyectos socio espaciales el derecho a decidir sobre la propiedad del terreno suele tener un papel importante.

Los regidores que consensan y deciden sobre lo espacial, deben tener conocimiento de los espacios municipales para desarrollar proyectos. En este sentido es necesario hacer transparente los espacios municipales, incluso mediante una base de datos que muestre a los regidores los espacios disponibles para posible obra pública. En pocas palabras los regidores deben estar en comunicación constante con patrimonio municipal, con desarrollo urbano y planeación y con obra pública. Deben exigir una base de datos de las propiedades disponibles para realizar complejos habitacionales.

- **Estrategia marco:** Una estrategia marco con amplia aceptación política y con objetivos transversales e integradores favorece proyectos integrados próximos a los problemas y a las condiciones de vida de las personas a las que se dirigen dichos proyectos. La mayoría de las estrategias marco satisfactorias que realmente dieron lugar a proyectos y programas integradores estuvieron precedidas por un proceso dilatado de elaboración de una visión de futuro (orientada al valor) en el que participaron políticos, administradores y ciudadanos.

Para Tecámac, la estrategia de aceptación recae indudablemente en los foros comunitarios que involucren a los sectores de la sociedad, con los especialistas, los empresarios y los políticos, la interacción, la comunicación, el consenso, el disenso son vitales para crear una estrategia que sea aceptada por todos.

- **Objetivos transversales:** Las estrategias intersectoriales, los programas y los objetivos políticos que impliquen la cooperación entre departamentos tanto en términos de desarrollo como de implementación pueden integrar la colaboración en la “cultura profesional” de los órganos administrativos. Es importante que los objetivos superen las fronteras sectoriales y departamentales.

Las áreas del municipio de Tecámac que tengan que ver con la política urbana e inmobiliaria, deben participar en la creación de estrategias, pero indudablemente se tiene que vincular a especialistas universitarios en la materia para que el debate sea fructífero y multidisciplinario.

- **Cambios organizativos:** Crear nuevas estructuras organizativas como grupos directores o de trabajo, comisiones o comités interdisciplinarios interdepartamentales, o incluso nuevos departamentos permite que miembros de diferentes órganos administrativos y disciplinas trabajen juntos. Esto no solo puede ayudar a superar diferencias y barreras derivadas de distintos lenguajes técnicos, visiones profesionales o intereses, sino que, además, puede fomentar la cooperación entre departamentos y sectores, contribuyendo así a una nueva cultura administrativa.

Se deben constituir formalmente las estructuras organizativas bajo un acta constitutiva que tenga responsabilidades claras y precisas, por otro lado es necesario como lo hemos repetido en anteriores planteamientos la inclusión de profesionales neutrales en la materia urbana y habitacional y de ciudadanos bien informados y empapados de las cuestiones urbanas y habitacionales.

- **Fusión de disciplinas y departamentos:** En algunos municipios, determinados ámbitos y disciplinas se han unido en un departamento (por ejemplo, planificación viaria y de transportes, planificación espacial y medio ambiente), con el fin de facilitar el intercambio y la cooperación entre los distintos ámbitos de acción, y avanzar en una dirección (política).

En Tecámac, ya no deben trabajar por separado la dirección de Desarrollo Urbano y Planeación con el área de Comunicaciones y Transportes y ecología, deben desarrollar una súper dirección de Planeación interdisciplinaria, e incluso la Unidad de Información, Planeación, Programación y Evaluación, así como el áreas de obras públicas y de servicios públicos deben ser incluidos en la planeación de la política habitacional y urbana

y en la creación de acciones que contrarresten las consecuencias negativas de la política inmobiliaria actual.

- **Correcciones departamentales interdisciplinarias:** Algunas ciudades cuentan con estructuras de gestión en las que las unidades de un departamento se encargan de supervisar y evaluar cuestiones transversales. Estas unidades deben estar formadas por equipos multidisciplinarios, así como organizar actividades de formación y de creación de capacidad.

La dirección de planeación urbana, debe ser multidisciplinaria debe buscar distintos perfiles y romper con el canon de forjar su área solo con urbanistas o ingenieros civiles. Debe incluir diversos especialistas en ecología, en sociología, en derecho, etc.

- **Sistemas de supervisión transversales:** Unos parámetros e indicadores analíticos transversales comunes pueden ayudar a componer una imagen más completa de las cuestiones políticas y las consecuencias. Además, la supervisión y la presentación de informes es una forma importante de fomentar el diálogo y el intercambio de información entre sectores, sobre todo si también se evalúan sectores individuales.

Se deben de poner metas cuantitativas y cualitativas específicas que sean medidas en un lapso de tiempo específico y que al no cumplir con los objetivos planteados puedan cambiar de rumbo. Así mismo el equipo de especialistas universitarios serán quienes evalúen las políticas, los programas y las estrategias permanentemente, para desarrollar los informes pertinentes.

- **Evaluación comparativa:** La evaluación comparativa y los enfoques competitivos son buenas prácticas que pueden estimular una mayor integración de las políticas. No obstante, es fundamental utilizar indicadores que evalúen los temas de integración y que puedan transferirse a la situación particular de cada uno.

Los municipios colindantes a Tecámac que cuentan con una excesiva construcción de conjuntos urbanos son un buen referente para la comparación, así mismo los complejos habitacionales construidos anticipadamente, pueden ser un marco de referencia para lo que puede suceder si no se toman cartas en el asunto. Por otro lado, la UIPPE de

Tecámac y el área encargada de planeación urbana, así como ecología en conjunto con la UAEM, puede desarrollar indicadores acordes con la problemática tecamaquense.

- **Incentivos para visiones y acciones integradas:** Los sistemas de incentivos y promoción están adaptados en la mayoría de los casos a las estructuras administrativas “tradicionales” y su forma de ver las cosas. Por ejemplo, las carreras y los salarios a menudo dependen de factores formales como el número de personal subordinado, el montante del presupuesto, etc., y no tanto de resultados intersectoriales. Nuevos sistemas de incentivos adaptados a tareas urbanas transversales (como presupuestos con fines específicos y promoción de ideas innovadoras) fomentan visiones y actitudes transversales e interdisciplinarias.

Nuevamente, un porcentaje considerable de los impuestos que se recauden en los complejos habitacionales deben regresar en forma de política pública, de programas y de apoyos al grupo multidisciplinario para incentivar su continuación. Esta cantidad representa una cantidad considerable debido a que los impuestos que se recaudan en esos complejos representan más del 60% de la población Tecámac.

Por otro lado, la inclusión de la sociedad civil en El debate público y la participación ciudadana pueden mejorar la perspectiva y la visión de los profesionales y los responsables políticos y administrativos de la toma de decisiones, ya que los ciudadanos y las ONG a menudo perciben las políticas de una forma más holística que los profesionales. La participación contribuye a una mayor transparencia y, por tanto, a la aceptación de las decisiones. Además, en las ciudades con una “cultura participativa” los debates suelen orientarse más a los problemas y a la comunidad, y no están tan dirigidos por intereses individuales o de grupos especiales. Debido a que la participación pública constituye un elemento central en la gobernanza urbana integrada más adelante se abordará por separado y más detalladamente.²⁵⁴

²⁵⁴ Hanns-Uve Schwedler, op, cit., p.16.

Como lo mencionamos anteriormente, se debe favorecer enfoques integrados: creación de capacidad y concienciación. Si bien algunos de los pasos descritos anteriormente incluyen cierta “formación y concienciación” para la cooperación y la integración, para conseguir una gobernanza integrada se necesitan políticas concretas de creación de capacidad de apoyo. Es preciso garantizar que los profesionales y expertos en este caso de la Universidad Autónoma del Estado de México, tenga las aptitudes adecuadas para proponer decisiones integradas e innovadoras. Hay que abrir nuevos ámbitos de formación para superar la segregación profesional e ir más allá de visiones sectoriales cerradas basadas en una compartimentación de los conocimientos.

- **Intercambio de conocimientos y experiencias:** El intercambio de buenas prácticas, por ejemplo, en talleres de formación puede servir para crear capacidad intersectorial y para superar barreras. Permite abrir las organizaciones a nuevos métodos, ideas e instrumentos. Demuestra que otras soluciones también funcionan, porque otras personas las usan. Lo mismo puede decirse del intercambio internacional de experiencias, como el que tiene lugar en la red Metrópolis, por ejemplo.

El intercambio de experiencias entre municipios, entre universidades y entre comités ciudadanos puede nutrir bastante a Tecámac para resolver problemas. Las redes sociales y virtuales representan un parteaguas para exponer las diversas experiencias surgidas, las problemáticas presentes y las soluciones alternativas que se dieron ante la problemática.

- **Comunicación y difusión de resultados (de investigaciones):** Confeccionar una “base de información” que permita acceder a los resultados de proyectos, estudios académicos y otras informaciones ayuda a avanzar hacia proyectos y objetivos integradores. Es muy importante difundir instrumentos y enfoques para poder reaccionar a los grandes retos.

La página oficial de Tecámac y el portal de transparencia del municipio de Tecámac, debe difundir los resultados en materia de los proyectos e investigaciones correspondientes a política habitacional y urbana, y a las soluciones ante los efectos negativos.

Así mismo, como lo mencionamos con anterioridad las plataformas virtuales de comunicación son básicas para difundir toda de información referente a la problemática, estudios, políticas y de más situaciones que tengan que ver con la cuestión urbana.

- **Rotación de tareas:** La rotación de tareas se emplea en algunos casos para promover relaciones de trabajo, verticales y horizontales. Es un instrumento de apoyo razonable si la cultura burocrática de un país admite este enfoque. En algunos países se valora a los profesionales multidisciplinarios, mientras que en otros se prefiere la especialización. Dado que las carreras personales dependen de estas diferentes culturas y de la capacidad de cada uno para adaptarse a la cultura, este instrumento debe considerarse con cuidado.

Los responsables deben cambiar constantemente, para evitar vicios y corrupción en la política habitacional, el Observatorio Urbano Universitario, las áreas administrativas vinculadas, deben rotar sus funciones para evitar ser manipulados por los intereses particulares de la elite y los empresarios.

- **Formación:** Talleres regulares y otras actividades de formación pueden servir para crear capacidades intersectoriales. Estas actividades de formación no solo deben incluir temas de buena gobernanza y gestión, sino también instrumentos que ya estén disponibles para fomentar la toma de decisiones integrada y su implementación. Además, conviene profundizar en temas relacionados con las propias aptitudes profesionales. Puede resultar útil incluir a otros actores en el proceso de formación, para así obtener una visión más amplia del tema. En los casos en que se emplean instrumentos de evaluación comparativa y sistemas de indicadores para apoyar y supervisar la toma de decisiones integrada y su implementación, es fundamental obtener la aceptación y una visión común sobre su uso, a través de actividades de formación adicionales. Un aspecto crucial para la gobernanza urbana integrada es la participación pública, esto es, la comunicación con los residentes. La formación en este ámbito debería incorporar, por ejemplo, aptitudes de comunicación y de mediación, así como aptitudes de organización y dirección de procesos en los que inter incorporar, por ejemplo, aptitudes de comunicación y de mediación, así como aptitudes de organización y dirección de procesos en los que inter-vienen múltiples actores.

La Universidades participantes y el Observatorio Urbano Universitario vinculado a la ONU, tiene la tarea de forjar las actividades respectivas al tema urbano, incluyendo a múltiples disciplinas y a múltiples sectores de la sociedad al debate, desarrollando talleres, realizando plataformas virtuales en la red, desarrollando medios impresos de difusión, vinculando a los distintos sectores de la sociedad, en fin la creatividad de los

especialistas vinculando a los jóvenes pueden fundar una serie de opciones y vías para la inclusión, la participación y el consenso.

En este punto resulta esencial destacar que la creación de capacidad es necesaria no solo dentro del cuerpo administrativo del municipio de Tecámac. En ciertos proyectos integrados, es decir, en la adopción de la gobernanza urbana integrada “en el momento”, la creación de capacidad para todos los grupos de las partes interesadas que participan es crucial. Esto es particularmente cierto para los proyectos socio espaciales –ya que, al fin y al cabo, de lo que se trata en este caso es de capacitar y proporcionar autonomía al público general.

- **Implicación del público y otros actores de la sociedad civil.** El debate público y otros medios de cooperación y participación pública pueden contribuir a políticas y prácticas más integradoras, gracias a que el público general a menudo percibe las políticas de forma más holística que los profesionales. Además, este procedimiento garantiza que no se omitan las opiniones y los intereses particulares (de las comunidades empresariales locales, las comunidades étnicas, los grupos de renta baja, etc.) en el proceso de desarrollo de proyectos y programas integrados.

Los sectores sociales del municipio puesto que desarrollan diferentes tareas pueden tener diferentes enfoques de la política habitacional y de los problemas urbanos, ante ello pueden aportar opiniones que perjudiquen y beneficien a su comunidad en torno a las políticas que se pretenden desarrollar.

Por otro lado, como dice el equipo de Berlín, la auténtica participación pública puede considerarse esencial para:

- Desarrollar e implementar programas de forma efectiva y eficiente.
- Generar confianza del público en las decisiones.
- Lograr que se entiendan mejor los problemas, las preocupaciones, las prioridades y las soluciones.
- Conseguir un mayor apoyo para los programas y las iniciativas.
- Aprender mutuamente compartiendo información, datos, experiencias y lecciones aprendidas.
- Reflejar una variedad más amplia de valores y preocupaciones del público en la toma de decisiones.
- Ayudar a identificar posibles aspectos polémicos de una cuestión rápida-mente, y ayudar a reunir diferentes puntos de vista para alcanzar el consenso en colaboración.
- Así, la participación pública puede apoyar y mejorar la integración de políticas, favorecer mejores resultados y una mejor acogida de las actividades de implementación y, de este modo, aumentar la confianza del público en las decisiones políticas.

No obstante, los especialistas de Berlín también mencionan que existen varios requisitos previos y condiciones generales para poder conseguir estos beneficios:

- Es preciso dejar claros los límites de la participación desde buen principio. Estos límites dependen de la legislación (responsabilidad legal, por ejemplo) y de las condiciones del marco legal en cada país. Así pues, la contribución a un proyecto de un socio individual en un proceso de participación dependerá de la normativa y los requisitos legales. Al final, será la municipalidad quien deberá tomar una decisión clara.
- Para que la toma de decisiones sea transparente, es imprescindible evitar poner en peligro futuros procesos participativos y desarrollar una “cultura de participación” en general. Al concluir un proceso participativo, los responsables de la toma de decisiones deben razonar sus decisiones y aclarar por qué se han incorporado a un programa o proyecto unos resultados del procedimiento y otros no.
- Al principio de un proceso de participación, las ONG, las asociaciones y los grupos de interés, así como los ciudadanos individuales, a veces actúan movidos por intereses particulares. Es preciso mediar en estos intereses, a menudo en conflicto, si se quiere que el proceso general resulte beneficioso. La mediación requiere aptitudes adecuadas y, normalmente, un mediador o facilitador independiente.
- Siempre existe el riesgo de que personas clave (líderes en la comunidad), grupos de interés poderosos o grupos familiarizados con los procedimientos participativos puedan dominar el proceso de participación. De nuevo, orientación y una dirección del proceso son elementos esenciales.
- Por otro lado, hay grupos de ciudadanos que no suelen incluirse en los procesos de participación. Según la situación cultural de una sociedad o el programa o proyecto concreto, estos grupos de difícil acceso pueden estar formados por mujeres, grupos étnicos o migrantes.
- Los procesos de participación pueden revelar conflictos entre intereses personales individuales y objetivos y valores generales de la sociedad. La participación no exime a la municipalidad de su responsabilidad de equilibrar los intereses en conflicto, proteger tanto a las minorías como a las mayorías, y garantizar un tratamiento equitativo a todos los ciudadanos. De nuevo, la transparencia y un liderazgo legitimado son fundamentales.
- El objetivo de la participación pública debe ser que los ciudadanos puedan influir en el diseño de los programas y proyectos y que puedan mejorar su competencia y, por tanto, su capacidad para hacer escuchar su voz. Se trata de que los habitantes puedan organizarse y decidir sobre sus asuntos, de modo que puedan asumir más responsabilidad ante sus propios problemas y los problemas del barrio (capacitación).

Asociación entre los sectores público y privado

En los últimos treinta años se ha aceptado de forma generalizada en todo el mundo un tipo de cooperación en el ejercicio de las obligaciones municipales: la asociación público-privado. Esta forma específica de cooperación puede ofrecer una serie de ventajas a las autoridades locales:

Uso de conocimientos técnicos del sector (empresarial) privado y mejor prestación de servicios.

- Mejor relación coste-eficacia.
- Reducción de riesgos para el sector público.
- Aceleración del proyecto.
- Mayor seguridad presupuestaria.
- Mejor uso de los activos

En Tecámac la participación empresarial se distingue claramente ante la construcción de plazas y ante la construcción de conjuntos habitacionales, sin embargo su participación no se ha enfocado a la solución de problemas y se ha limitado a la construcción desenfrenadamente con ayuda de la elite.

En este sentido la participación del sector empresarial ha desarrollado algunos inconvenientes que pueden ir en contra de enfoques de gobernanza integrada:

- La industria privada persigue objetivos comerciales y beneficios que, en general, solo pueden conciliarse difícilmente con los objetivos holísticos municipales y el bien común o público.
- Los proyectos de Asociación Público-Privado suelen llevarse a cabo en ámbitos centrales de las tareas del día a día de las autoridades locales. Esto conduce a un déficit de información y conocimientos técnicos por parte de los actores municipales, en comparación con los del sector privado. El resultado es una asociación asimétrica en la que las autoridades locales tienen dificultades para ejercer sus deberes de control y regulación.

En los proyectos de Asociación Público-Privado no suelen tenerse en cuenta los intereses de otros actores distintos a los socios inmediatos y estipulados contractualmente. Así se dificulta, y a menudo se impide, un enfoque holístico.

Por consiguiente, si la asociación entre los sectores público y privado es un elemento de la gobernanza urbana integrada, debe gestionarse con mucho cuidado. En cualquier caso, la dirección y el control final deben estar en manos de la autoridad local. La insuficiencia de recursos financieros por sí sola no es un argumento satisfactorio para este tipo de colaboración.

No obstante, en aspectos concretos del desarrollo social y espacial, la asociación entre los sectores público y privado puede resultar interesante, si forma parte de un conjunto de otras medidas y actividades. De este modo es posible evitar, o al menos reducir, las

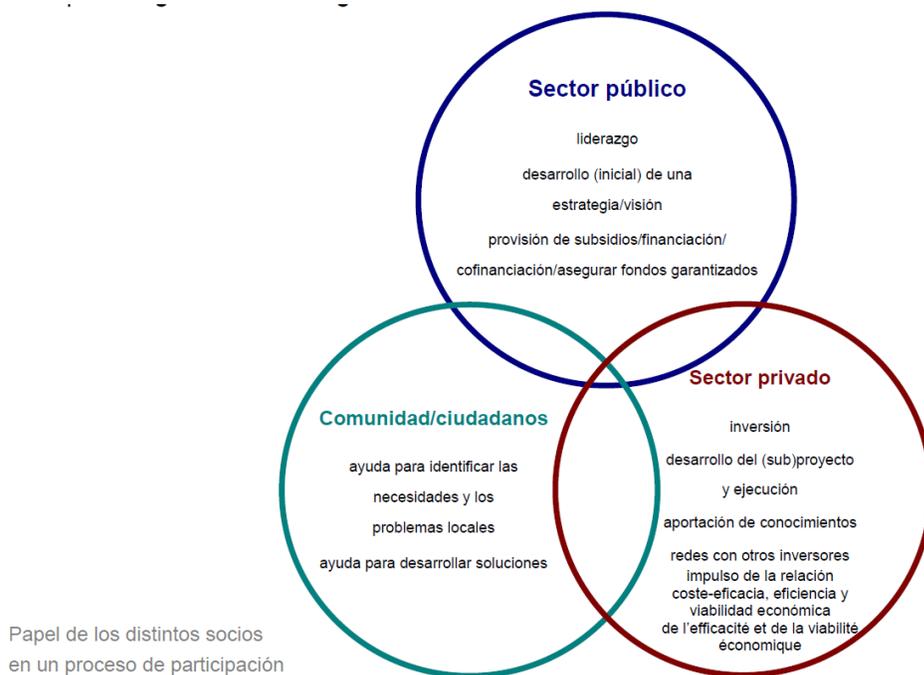
posibles desventajas de los proyectos de Asociación Público-Privado frente a enfoques de gobernanza integrada.

En el municipio, ante las consecuencias de la política inmobiliaria que se expusieron con anterioridad en este estudio resulta muy palpable como los interés están totalmente separados con los intereses de los sectores sociales, esta diferencia de intereses sigue reproduciéndose hasta la fecha en el municipio de Tecámac.

Es necesario cambiar la forma en que se da la política inmobiliaria, es necesario que la política no siga atrapada entre particularidades que solo benefician a la elite política del municipio y a los empresarios, descartando a los sectores sociales.

El equipo de Berlín propone un esquema viable que puede cambiar en nivel de coordinación e interacción entre el sector político, el sector privado y el sector social y lo propone de la siguiente forma:

Esquema 5. Esquema para la gobernanza urbana:



Para que este esquema funcione se necesita asociación y compromiso por parte de los involucrados en la política urbana y habitacional de Tecámac

Aunque cada vez los municipios aplican más una evolución de la APP en el contexto del desarrollo internacional, la asociación público-social-privado (APSP). La asociación entre los sectores público, social y privado es especialmente apropiada en ámbitos de salud, sociales y educativos. En este contexto, algunos de los riesgos con respecto a los enfoques de gobernanza integrada de la Asociación Público-Privado tradicional pueden evitarse o, al menos, minimizarse.

Las empresas socioeconómicas y las organizaciones sin ánimo de lucro serían posibles socios de los municipios en este enfoque. Por supuesto, las empresas socioeconómicas también persiguen beneficios, pero solo pueden conseguirlos si adecuan sus productos a las necesidades y las condiciones de vida de su clientela, a las necesidades de las personas y los grupos desfavorecidos. Como resultado de esta orientación hacia productos y servicios sociales, la congruencia entre los intereses comerciales privados y los intereses de las autoridades locales, obligadas por el bien común o público, será mayor que en una situación de APP. Así pueden reducirse las potenciales desventajas de la asociación entre los sectores público y privado.

Los pequeños empresarios que están involucrados en el municipio de Tecámac, resultarían de gran ayuda en la coordinación, ya que ellos si bien tienen intereses propios, también muchos de ellos son del municipio de Tecámac y están identificados con la estabilidad municipal.

Por otro lado, muchos de ellos pertenecen al sector terciario y tienen constante comunicación con sus clientes, en este sentido la interacción que ya es comercial puede involucrar interés de seguridad social.

Además, el equipo de Berlín propone que debe haber cierto liderazgo para que todo el engranaje funcione.

Responsables políticos y administrativos de las Decisiones: función de liderazgo

- Todos los pasos y acuerdos descritos anteriormente requieren un sólido apoyo político y el compromiso de los responsables políticos y administrativos de las decisiones. El liderazgo es esencial:
- La gobernanza urbana integrada requiere, ante todo, voluntad política de apoyar los cambios para un mejor desarrollo y procesos decisorios próximos a las condiciones de vida y las necesidades de los ciudadanos.
- En segundo lugar, necesita una visión holística de la sociedad.

- Requiere compromiso, pero también paciencia y –por último, pero no por ello menos importante–necesita personas.
- Es preciso desarrollar objetivos integrados, incentivos, ajustes administrativos y nuevos instrumentos, que deberán ser aceptados por todos aquellos que intervengan en la “maquinaria”.

Por lo tanto, la voluntad política es esencial, es esencial que los actores políticos cambien su lógica de política urbana e inmobiliaria insustentable y acepte los nuevos instrumentos que propone la gobernanza urbana integrada, debe escuchar a los sectores de la sociedad y debe comprender que las opiniones distintas pueden ayudar a anticipar muchas consecuencias.

El liderazgo significa capacidad para dar a una organización una nueva dirección u orientación en caso necesario y según los especialistas de Berlín incluyen dos dimensiones:

- En primer lugar, hay que captar nuevas ideas y retos, aprovechar oportunidades, sopesar pros y contras, pero también asumir riesgos y preparar el terreno para nuevas vías de acción.
- En segundo lugar, es importante obtener apoyos y generar comprensión y motivación, para así facilitar los cambios necesarios.

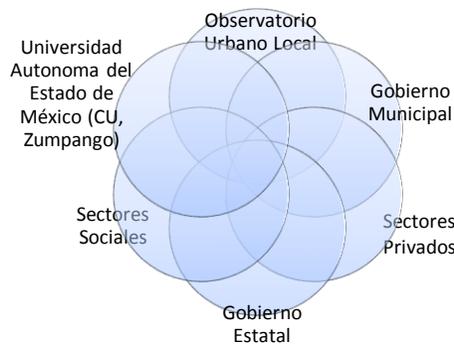
En este contexto, no se pueden simplemente imponer cambios sostenibles desde una posición de poder. Se necesita un liderazgo político firme para dar forma al debate sobre cómo avanzar hacia una gobernanza urbana integrada. Un claro compromiso político con objetivos comunes integrados, liderazgo y comunicación de dicho compromiso son factores importantes en la elaboración de estrategias y la acción posterior.

El modelo de Gobernanza Urbana Integrada maneja coordinaciones en el marco de la integración y el consenso para dar soluciones. Permitiendo la relación, interacción y coordinación entre los dos órdenes de gobierno, las empresas inmobiliarias privadas y la ciudadanía. Sin embargo para que en el municipio de Tecámac se pueda desarrollar el esquema básico propuesto por los científicos de Berlín puede servir solo si se involucran otras instancias especializadas, otros actores que impulsen el cambio de dirección mediante sus instituciones.

La UAEM de Zumpango y el Observatorio Urbano Universitario como instancias científicas especializadas, pueden impulsar el giro en la postura de política urbana y habitacional, son instituciones que pueden forjar conocimiento acerca del fenómeno, pueden realizar diagnósticos, pueden proponer soluciones ante los problemas y también tienen los canales mediáticos y los apoyos monetarios para poder difundir toda la información referente a la política urbana y habitacional, el involucramiento real de estas instituciones significaría un paso importante para propiciar una posible participación social.

Así mismo, la UAEM de Zumpango y otras universidades, junto con el Observatorio Urbano Universitario podrían el objeto desencadenante que podría propiciar las condiciones para el cambio de percepción de la elite política, de los empresarios y del sector social, en pocas palabras el cambio de modelo de la política inmobiliaria por lo menos a nivel local, hacia una política habitacional incluyente. Por lo cual el modelo propuesto para la Ciudad Inmobiliaria de Tecámec sería el siguiente:

Esquema 6. Esquema para la gobernanza urbana en Tecámec:



En el esquema para el municipio de Tecámec se incluyen los continuos contactos de los funcionarios de los gobiernos y las instituciones y los intercambios de información y de opiniones, siguen una pauta, tienen rumbo preciso y se repiten con frecuencia para lograr resultados que requieren el consentimiento de otros funcionarios dispersos. En

este esquema todas las instituciones son participantes potenciales o reales en los procesos de toma de decisiones.

De igual forma, en este esquema, las políticas consisten en interacciones entre la parte empresarial, social y el gobierno, el planteamiento cumple con el marco de la gobernanza urbana integrada, en donde las políticas son generadas por interacciones entre todos los funcionarios públicos y entre las instituciones incluidas.

Sin embargo para que se pueda llevar a cabo es este esquema, como lo mencionamos se necesita la integración de dos instituciones que hasta el momento no han intervenido de manera activa y objetiva en la política habitacional del municipio de Tecámac, ni con la forma de planear o administrar la política pública.

Por un lado, el Observatorio Urbano Universitario en Tecámac aparece como un actor primordial que puede provocar cambios radicales y la vinculación constante de la sociedad civil, un actor que hasta la fecha no ha sido incluido.

Debido al que el Observatorio Urbano Universitario, tendría su residencia en alguna universidad de Tecámac, se podría desarrollar la vinculación de varias casas de estudios en el municipio en el desarrollo de estudios especializados en materia de administración y planeación de la política urbana y habitacional, lo que podría ser un detonante para el desarrollo de análisis, diagnósticos e implementación de soluciones a las consecuencias de política inmobiliaria de Tecámac enfocada al desarrollo de Fraccionamientos y Conjuntos urbanos masivamente.

El Observatorio Urbano Local, surgió en algún momento como un instrumento de UN-HABITAT para impulsar el proceso de desarrollo urbano sostenible. Por medio de estos foros permanentes de discusión entre los actores pertinentes para evaluar y monitorear las políticas públicas urbanas, y a partir de este ejercicio participativo, formular sugerencias y posibles correcciones de ruta a las esferas gubernamentales.

Una tarea adicional de estos foros fue generar datos e informaciones y estimular un análisis integral para que esta concertación de actores se mueva proactivamente hacia la superación de la pobreza urbana, en estrecha relación con los Objetivos de Desarrollo del Milenio y la implementación progresiva de la Agenda Hábitat y la agenda 21.

La red de Observatorios Urbanos Nacionales en todo el mundo, a su vez, aporta elementos de análisis y reflexión al Observatorio Urbano Global (GUO), ya instalado dentro de UN-HABITAT. El GUO se reporta anualmente a la Asamblea General de Naciones Unidas sobre la situación de las ciudades del mundo, la cual, produce los informes en estrecha articulación con esta red de observatorios urbanos en diversas dimensiones geográficas.

La estrategia operativa de la red de Observatorios Urbanos, con la coordinación global de UN-HABITAD, incluye los siguientes objetivos:

1. Estimular procesos consultivos para identificar e integrar las necesidades y oportunidades de información urbana.
2. Contribuir en la capacitación de los actores urbanos en relación a la recolección, gestión y uso de la información urbana para políticas sectoriales, a partir del foco en indicadores y la replicación de buenas prácticas y buenas políticas
3. Propiciar informaciones y análisis objetivos a todos los actores urbanos para que participen en igualdad de condiciones y con eficiencia en los procesos de toma de decisión con respecto a las políticas urbanas y su implementación
4. Compartir informaciones, conocimiento y experiencias con otros observatorios urbanos, utilizando tecnologías e infraestructuras apropiadas para cada caso.²⁵⁵

UN-HABITAT reconoce los indicadores urbanos como un conjunto de instrumentos de gestión que permiten identificar la realidad urbana, y servir de base para la formulación de políticas, programas y proyectos que la mejoren en forma continuada y sostenible.

Los Objetivos de Desarrollo del Milenio, acordados en 2000, son monitoreados a partir de 35 indicadores sectoriales, pero este conjunto está todavía en proceso de

²⁵⁵ ONU HABITAT, 2009.

perfeccionamiento. UN-HABITAT está encargado de hacer el seguimiento de la Meta 11 del Objetivo 7, que establece el compromiso de "mejorar sustancialmente, hasta el año 2020, las condiciones de vida de por lo menos 100 millones de personas que viven en asentamientos precarios".

Los indicadores de seguimiento de la Agenda Hábitat se subdividen sectorialmente en:

- Generalidades
- Socioeconómicos
- Vivienda
- Servicios
- Ambientales
- Gestión local
- Transporte

Estos indicadores deben desarrollarse indudablemente en Tecámac, para medir las acciones, los programas y las políticas basadas en la gobernanza urbana integrada.

El problema es que en Tecámac el Observatorio Urbano Local, no funciona de manera adecuada, solo se usó, para justificar acciones y recursos, la Universidad Autónoma del Estado de México no ha sabido vincular al cuerpo de investigadores al proyecto, así mismo los investigadores involucrados, están en sintonía con el gobierno municipal de Tecámac para justificar acciones y recursos. En otras palabras los foros y los objetivos que se deben desarrollar no existen.

En este sentido, para darle funcionalidad se debe crear un Observatorio Urbano Universitario.

El nuevo Observatorio Urbano Universitario, será encargara de realizar consultas a todas las instituciones gubernamentales y privadas que actúan en la creación de la política habitacional municipal.

Este nuevo Observatorio Urbano Universitario, involucrara a las asociaciones profesionales, representantes de organizaciones no-gubernamentales, de organizaciones cívicas, de organizaciones vecinales, etc., al debate.

Existen diferentes y variados sectores en Tecámac, que pueden vincularse al proyecto de la gobernanza urbana, de las cuales podríamos mencionar y proponer las siguientes:

a) *Partidos Políticos*

Los partidos Políticos están representados a través de su respectivo comité municipal. Los que cuentan con una organización representativa son: El Partido acción nacional, El Partido revolucionario Institucional y el Partido de la Revolución Democrática, y MORENA que apenas comienza su participación activa dentro del municipio.

b) *Grupos religiosos.*

En el ámbito religioso, cada parroquia e iglesia católica, cuenta con grupos organizaos, como al Adoración Nocturna, El sagrado corazón de Jesús, la vela Perpetua y Virgen de Guadalupe, aparte de los mayordomos de cada pueblo, quienes son gente encargada de organizar la fiesta popular del Santo Patrono de sus respectiva comunidad.

c) *Agrupaciones Sindicales y Organizaciones de Trabajadores*

Las principales agrupaciones sindicales que existen en el municipio son las de los profesores federales y estatales, organizados a través de sus respectivas secciones. De igual manera existen en Tecámac, con sede en Ozumbilla la sección representante del sindicato de Músicos de la República Mexicana. No obstante la abundancia de industrias en el municipio, los sindicatos de obreros están afiliados a la Confederación de Trabajadores de México. Los trabajadores se encuentran afiliados a distintas organizaciones sindicales como la CTM y CTC, principalmente en el área industrial, los profesores federales a la SNTE; los profesores estatales y otros empleados, al servicio del Estado de México; los músicos al SUTM. Las

organizaciones políticas también afilian a sus simpatizantes a través de diversos sectores.

d) *Organizaciones Campesinas*

Los únicos campesinos organizados, son los que cuentan con propiedades ejidales, en la actualidad hoy son 11 comisariados ejidales y estos a su vez, forman parte de la unión de ejidos de Tecámac.

e) *Juntas Vecinales*

Cuando la ciudadanía se propone restaurar algún monumento histórico o realizar alguna actividad, se organiza a través de juntas vecinales, de acuerdo con los lineamientos de las instancias federales que reconocen y otorgan los permisos para las tareas que se pretenden llevar a cabo; estas juntas vecinales han sido de gran importancia para la mejora del municipio.

f) *Asociación de Padres de Familia*

Es muy frecuente que en las instituciones educativas se formen organizaciones civiles con el permiso de las autoridades educativas denominadas Asociación de Padres de Familia, cuyo fin es apoyar los proyectos educativos y materiales de la escuela para su mejor funcionamiento.

g) *Agrupaciones Deportivas y Culturales*

En cuanto al deporte, figuran importantes agrupaciones en la rama del fútbol, fútbol rápido, fútbol americano, basquetbol, béisbol, voleibol y otros.

Es importante destacar entre estas ramas, la Agrupación de Charros de Tecámac y Ojo de Agua, así como sus respectivas escaramuzas.

Dentro del ámbito cultural y artístico, existen importantes grupos de danza, música, teatro, y otras disciplinas.²⁵⁶

h) *Transportistas*

²⁵⁶ Granillo, op. cit., p. 38, 39 y 40.

El sistema de transporte que circula dentro del territorio municipal de Tecámac consiste básicamente en Mexibus que pertenecen directamente al gobierno del Estado de México y autobuses, microbuses, combis y taxis que pertenecen a otros gremios.

1) Los autobuses que circulan por la carretera federal México-Pachuca y la autopista:

- Autotransportes México Zumpango-Tianguistongo S.A. de C.V.
- Autotransportes México- Pachuca S. A. de C. V.
- Autotrasnportes México Zumpango S. A. de C. V.
- Servicios Coordinados México-Zumpango-Zitlaltepec S. A. de C. V.
- Autobuses México Nextlalpan-San Andres Jaltenco S. A. de C. V.
- Autobusus enlaces terrestres del Valle S. A. de C. V.
- LUSA (Lineas Unidas: México- Zumpango.Tezontepec-Progreso-Hgo y anexas, Flecha Roja S. A. de C. V. Sociedad Cooperativa de Autotrasportes del Mezquital (SCL).
- Autotransportes Mexico-Tamazcalapa y anexas de R.L de C.V (Autobuses y camiones).
- Autobusus San Luis Coordinados S. A. de C. V.
- Autotrasnportes San pedro Santa Clara km 20 S. A. de C. V.

2) Microbuses en Tecámac:

- Tizayuca, Empresas de Autotransportes Urbanos y Suburbanos de Tecámac S. A. de C. V.
- Autotrasnportes San Martin Tecámac, incorporada a la ruta de combis Comet Zumpanago.

3) Los grupos de Combis:

- Autotransportes Cometa de Oro S.A. de C.V.
- Combis locales en las comunidades

4) Grupos de Taxis

- Existe servicio de taxis en la mayoría de las localidades del municipio.²⁵⁷

²⁵⁷ Ganillo, Op. cit., p. 58, 58 y 60.

i) Grupos de comerciantes

Tabla 12. Las organizaciones de Tianguis que existen en el municipio son las siguientes:

ORGANIZACIÓN	DIA	LUGAR	PADRON
TIANGUIS SAN JUAN PUEBLO NUEVO	MIERCOLES	SAN JUAN PUEBLO NUEVO	25
TIANGUIS XOLOX	MARTES	XOLOX	10
UNION DE TIANGUISTAS DE REYES ACOZAC	DIARIO	REYES CENTRO	50
	DOMINGO		115
TIANGUIS REYES NOCTURNO	DIARIO NOCTURNO	REYES CENTRO	40
UNION DE COMERCIANTES TRADICIONALES DE REYES ACOZAC	JUEVES	REYES ARCO TECHO	100
UNION DE COMERCIANTES DE REYES ACOZAC A.C.	JUEVES	REYES ARCO TECHO	40
TIANGUIS SANTA MARIA	MIERCOLES	SANTA MARIA AJOLOAPAN	5
TIANGUIS NOCTURNO SANTA MARIA	VIERNES NOCTURNO	SANTA MARIA AJOLOAPAN	30
TIANGUS SANTO DOMINGO	LUNES	SANTO DOMINGO	17
TIANGUIS NOCTURNO SANTO DOMINGO	SABADO NOCTURNO	SANTO DOMINGO	20
UNION DE TIANGUISTAS DEL PEQUEÑO SURTIDORA.C	LUNES	SANTA CRUZ	34
	MARTES	SAN PEDRO POZOHUACAN	5
	MIERCOLES	SAN JERONIMO	47
	DOMINGO	SAN PEDRO ATZOMPA	50
TIANGUIS NOCTURNO SAN JERONIMO	MIERCOLES NOCTURNO	SAN JERONIMO	10
UNION DE COMERCIANTES TIANGUISTAS DE FELIPE VILLANUEVA A.C	DOMINGO	TECAMAC CENTRO	59
UNION DE COMERCIANTES GENERAL LAZARO CARDENAS A.C	DOMINGO	TECAMAC CENTRO	170
UNION DE COLONOS Y TIANGUISTAS QUETZATCOATLA.C	DOMINGO	TECAMAC CENTRO	91
UNION DE TIANGUISTAS Y COMERCIANTES DEL VALLE DE MEXICO A.C	SABADO	OLIVOS	35
	VIERNES	EJIDOS TECAMAC	
UNION DE TIANGUISTAS DE TECAMAC FELIPE VILLANUEVA A.C	JUEVES	5 DE MAYO	257
	LUNES, MIERCOLES Y DOMINGO	SAN MARTIN	
	MARTES Y VIERNES	LOMA BONITA	
	MARTES	SAN PABLO	
TECAMAC	VIERNES	TECAMAC CENTRO	

UNION DE TIANGUISTAS Y TRASPORTES DE PUESTOS SEMIFIJOS DEL ESTADO DE MEXICOTOLLOCAN A.C	LUNES	OJO DE AGUA	280
	MARTES	SAN FRANCISCO	
	MIERCOLES	OJO DE AGUA	
	JUEVES	OZUMBILLA	
	VIERNES	TECAMAC CENTRO	
	SABADO	OJO DE AGUA	
TIANGUIS OJO DE AGUA	MIERCOLES	OJO DE AGUA	
	SABADO		
UNION DE COMERCIANTES DEL TIANGUIS DE SAN PEDRO ATZOMPA	MARTES	SAN PEDRO ATZOMPA	60
TIANGUIS URBI VILLAS VALLE DE SAN PEDRO	MARTES	URBI VILLAS	168
	MARTES	FRACC SANTA CRUZ	
TIANGUIS URBI VILLAS VALLE DE SAN PEDRO	SABADO	URBI VILLAS	170
	DOMINGO	URBI VILLAS	
ASOCIACION DE COLONOS TAXISTAS COMERCIANTES ESTABLECIDOS FIJOS SEMIFIJOS Y AMBULANTES DE SIERRA HERMOSA A.C	MIERCOLES	CASAS GEO	200
	SABADO		
	DOMINGO		
UNION DE TIANGUISTAS COMERCIANTE Y COLONOS DE SIERRA HERMOSA A.C	MIERCOLES	CASAS GEO	100
	SABADO		
TIANGUS DE CASAS GEO	SABADO	CASAS GEO	115
	DOMINGO		
TIANGUIS LOMA BONITA	VIERNES	LOMA BONITA	45
	DOMINGO		
FRENTE DE COMERCIANTES Y COLONOS QUETZALCOATL	JUEVES	SAN PEDRO ATZOMPA	45
UNION DE COMERCIANTES DE TECAMAC DE FELIPE VILLANUEVA Y ZONA CONURBADA DEL VALLE DE MEXICOA.C	JUEVES	ESMERALDA	155
	DOMINGO	OZUMBILLA	
ASOCIACION DE COMERCIANTES TIANGUISTAS DE YACATECUTLI A.C	MARTES	LOMAS DE TECAMAC	120
	MIERCOLES		
	SABADO		
	DOMINGO		
TIANGUIS PIE DE CASA	VIERNES	PIE DE CASA	30
TIANGUIS DE SANFRANCISCO	DOMINGO	SAN FRANCISCO	30

TIANGUIS FRACCIONAMIENTO SANTA CRUZ	SABADO	FRACC SANTA CRUZ	50
COMERCIANTES NOCTURNOS DEL PUEBLO DE SAN PABLO TECALCO	MARTES	SAN MATEO TECALCO NOCTURNO	29
	JUEVES	SAN MATEO TECALCO NOCTURNO	10
	DOMINGO	SAN PABLO NOCTURNO	5

j) ONG'S y Asociaciones Civiles

Las asociaciones civiles son limitadas en Tecámac, por mencionar las más importantes se encuentran:

- La Asociación Ejidal Ozumbilla
- La Asociación Camiones Recolectores De Basura Emiliano Zapata
- Sociedad Libre Y Subsidiaria A.C.
- Asociación De Colonos Villa Del Real A.C.
- La asociación de Mujeres Comprometidas Del País
- Trabajando Para Tu Bienestar A.C.
- Alimentando Corazones Unicornio A.C.
- Fuente De Vida A.C.
- Sistema de Agua Potable Tecámac A. C.
- Fundación Flores Magón AC.

Así mismo hay autoridades locales, que en su estructura ya tiene una participación activa, por lo menos al momento de aprobar la obra pública que se desarrollara a nivel municipal.

Autoridades Locales

1. Los Consejos de Integración Ciudadana para el Desarrollo Social, (COINCIDES) como órganos de consulta y opinión de los programas y acciones que lleva a cabo el Poder Ejecutivo del Estado de México para promover el desarrollo social y el bienestar comunitario.

2. Los Comités Ciudadanos de Control y Vigilancia (Cocicovi) integrados por contralores sociales, quienes son elegidos por la comunidad para vigilar la correcta aplicación de los recursos públicos en obras y programas sociales.
3. Los consejos de participación ciudadana, (COPACI) como órganos de comunicación y colaboración entre la comunidad y las autoridades, encargados de Promover la participación ciudadana en la realización de los programas municipales, de Coadyuvar para el cumplimiento eficaz de los planes y programas municipales aprobados de Proponer al ayuntamiento las acciones tendientes a integrar o modificar los planes y programas municipales, de Participar en la supervisión de la prestación de los servicios públicos, de Informar al menos una vez cada tres meses a sus representados y al ayuntamiento sobre sus proyectos, las actividades realizadas y, en su caso, el estado de cuenta de las aportaciones económicas que estén a su cargo y de emitir opinión motivada no vinculante, respecto a la autorización de nuevos proyectos inmobiliarios, comerciales, habitacionales o industriales.
4. En cuanto a las autoridades auxiliares representadas por Delegados y Subdelegados que tiene dentro de sus atribuciones la de Emitir opinión motivada no vinculante, respecto a la autorización de la instalación de nuevos establecimientos comerciales, licencias de construcción y cambios de uso de suelo en sus comunidades.

Como podemos ver existen diferentes instituciones, asociaciones, gremios, colectivos, grupos, etc. Que tiene una presencia importante en el municipio de Tecámac. Sin embargo el área de acción de estos colectivos ha estado enfocada a intereses elementales e intereses particulares de cada colectivo, en este sentido es necesario que comience una vinculación con la política y la planeación urbana. La reactivación de estos sectores sociales es vital para forjar una participación social activa.

La primer tarea del Observatorio Urbano Universitario seria la difusión, el difundir públicamente todo las situación respecto a la política inmobiliaria, sus ventajas y desventajas, su sustentabilidad y no sustentabilidad.

Las campañas informativas funcionan bastante bien y tendrán credibilidad si las da un cuerpo científico de profesionales en el tema urbano. Paralelamente los medios impresos y virtuales representan una opción ideal para la difusión.

Esto parece sencillo, sin embargo desarrollar esta campaña de difusión trastoca muchos intereses de la elite política y empresarial, en este sentido la campaña de difusión de sustentabilidad urbana debe desarrollarse bajo las instancias legales establecidas para evitar fricciones y debe ser abalada por organismos internacionales para que se conozca a nivel mundial el objetivo de difundir los problemas urbanos y habitacionales que se estan suscitando.

La difusión en la red de las cuestiones urbanas es básica, las plataformas virtuales representa una venta importante de difusión de los problemas.

Incluir a las diferentes posturas y vincular a los sectores sociales puede significar un debate importante que puede desembocar en soluciones conjuntas a cuestiones urbanas e inmobiliarias.

Ante el hecho de que la política habitacional abalada por los tres ámbitos de gobierno es la inmobiliaria, las asociaciones de Tecámac, deben entrar al debate, las consecuencias de la política habitacional tecamaquense, dejara muchos estragos y consecuencias en el entorno urbano que iran surgiendo con el tiempo y solo se podrán solucionar a partir de la gobernanza urbana.

Las consecuencias de la política se estan suscitando, ya no se le puede dar retroceso a todo la política habitacional que se gestó, la mayoría de las casas planeadas ya estan construidas, la sustentabilidad se está desmoronando, y el gobierno y los empresarios privados que crearon los complejos parecen poco preocupados ante las futuras consecuencias.

Solo queda organizarse, la sociedad de Tecámac, el capital social recesivo que menciona intelectuales de las Universidades debe ser reactivado, de nada sirve que haya

pocas o muchas organizaciones civiles, ONGs, comités ciudadanos si no estan activados como centros de dialogo.

Una opción viable, sería que constituyendo de manera correcta al Observatorio Urbano Universitario, se podrá impulsar las relaciones institucionales y la sociedad civil podrá ser informada e incluso capacitada para participar en la política urbana y habitacional.

Por otro lado, el Observatorio Urbano Universitario mejorado, debe ser tomado en cuenta por el gobierno, para que pueda involucrarse en la Planeación y Administración Urbana, pero sobre todo se vincule para dar solución a los problemas que vive Tecámac.

En este sentido, los Observatorio Urbano Universitario renovado sería una acción que puede contribuir a corregir algunos de los problemas y podría propiciar una nueva forma de planear la política urbana y habitacional en el municipio de Tecámac.

FUENTES

BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR, Luis F., (2011) *Gobernanza. El nuevo proceso de gobernar*, Fundación Friedrich Nauman, México.

Álvarez Mosso, Lucía., (2015) *La vivienda en México, Una necesidad insatisfecha*, Universidad Nacional Autónoma de México, Mexico.

Arbos, Xavier y Salvador Giner., (2004) *Tratado de la Ley, tratado de la justicia, gobierno de los príncipes*, Porrúa, Mexico.

Auditoría Superior de la Federación, México.

Baudrillard, Jean., (1993) *Cultura y simulacro*, Kairós, Barcelona.

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión., (1984) *Ley Federal de Vivienda, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero*, México.

Cámara de Senadores., (2004) *Iniciativa que contiene el proyecto de decreto que expide la Ley de Vivienda, Exposición de Motivos, Primer Periodo Ordinario*, Gaceta Núm. 85, 14 de diciembre, México.

Consejo Nacional de Población., (2010) *Indicadores históricos de viviendas y hogares en los censos y conteos de población de México, 1930-2010*, con base en los datos del INEGI, Mexico.

Coordinación General del Plan Nacional de Zonas Deprimidas y Grupos Marginados., (Coplamar) (1990) *Vivienda, Necesidades esenciales en México, Situación actual y perspectivas al año 2000*, Siglo XXI editores, Mexico.

Correa Ortiz, Hernán., (2010) *Comunidades históricas en la gran ciudad: emergencia político-cultural en Tecámac*, Nueva antropología vol.23 no.73. México.

Elander, I., (2002) *Partnerships and urban governance*, International Journal of Social science, USA.

Espejel Mena, Jaime., (2013) *Los Fundamentos Políticos Administrativos de la Gobernanza*, Fontamara, México.

Espinosa Castillo, Maribel., (2016) *Procesos y actores en la conformación del suelo urbano en el ex lago de Texcoco*. Economía Sociedad y Justicia. Vol. VIII, NÚM. 27, MAYO-AGOSTO. El Colegio Mexiquense A.C. México.

Esquivel Hernández, María Teresa., (2006) *Política habitacional y calidad de vida: impacto de los nuevos desarrollos habitacionales de la vivienda en México, construyendo análisis y propuestas*, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, CESOP, México.

Gobierno del Estado de México., (2012) *Fraccionamientos autorizados en el periodo sexenal del gobernador doctor Gustavo Baz Prada., (1957-1963)* Base de datos Estado de México. Gobierno del Estado de México de Peña Nieto, México.

García Peralta Nieto, Beatriz., (2010) *Política de Vivienda en México Durante el Siglo XX, Un Enfoque desde la Economía Política*, UNAM, México.

Granillo Bojorges, Néstor., (1998) *Tecámac Monografía Municipal*, México, AMECRON e Instituto Mexiquense Cultural, México.

Hanns-Uve, Schwedler., (2011). *Gobernanza urbana Integrada, El camino al Futuro*. EA.UE, Metrópolis, Berlín.

Huerta, Josué., (2013) *Estado de México*, El Universal. *Impulsa Zumpango de la UAEM investigación sobre género y violencia*, México.

Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México., (2015) *El Arrendamiento*, Biblioteca Israel Dávila, Estado de México: auge de empresas inmobiliarias sin desarrollo urbano, miércoles 11 de marzo, Toluca, La Jornada, México.

Jiménez Cantú, Jorge., (1979) *Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio*, 27 de Enero, México.

Kooiman., (2005) "Gobernar en Gobernanza, en; La gobernanza hoy: 10 textos de referencia, Agustí Cerrillo i Martínez (coord.), Madrid.

María Teresa Sánchez Salazar,* José María Casado Izquierdo* y Gerardo Bocco Verdinelli., (2013). *La política de ordenamiento territorial en México: de la teoría a la práctica*. Reflexiones sobre sus avances y retos a futuro, UNAM. México.

Martínez., (2015) Instituto de Administración Pública, Madrid.

Mendoza Ruiz, Joel., (2014) *La gestión de redes de política social de vivienda, gobernanza territorial para las ciudades y el desarrollo urbano*. Universidad Autónoma del Estado de México, México.

Montiel Rojas Arturo., (2002) *Reglamento del libro quinto del código administrativo del Estado de México*, 13 de Marzo, México.

Moreno Pérez Salvador., (2015) *Estudio sobre vivienda*, Cámara de Diputados, México.

Moreno Sánchez, Enrique., (2014) *Vivienda de interés social y desarrollo urbano en el municipio de Chicoloapan, en Ciudad de México: problemáticas y perspectivas*, Universidad Autónoma Metropolitana, México.

OCDE., (2015) *México transformando la política urbana y el financiamiento de la vivienda*, Estudios de Políticas Urbanas de la OCDE, México.

ONU HABITAT., (2009), *National trends in housing production-practices*, Organización de las Naciones Unidas-Hábitat, USA.

Palacio del Poder Ejecutivo., (1961) *Reglamento del Artículo 947 de Código Civil del Estado de México sobre Inmuebles en Condominio*, 8 de Noviembre, Toluca de Lerdo, Estado de México.

Pedrotti Bruno, Carolina Inés., (2010) *Diseño y sustentabilidad. Reflexiones en torno a la producción de conjuntos urbanos y su impacto territorial en el estado de México*. Memorias del coloquio internacional de diseño: el diseño ante los cambios globales en las sociedades locales, México.

Pradel Miquel Marc., (2007) *Aproximación crítica al discurso de la gobernanza urbana contemporánea*, Barcelona.

Rodríguez Cerroque, Marco Antonio., (2015) *Transformación de la movilidad urbana con la creación de polos de desarrollo económico, estudio de caso "plaza comercial Ciudad Jardín" Nezahualcóyotl, México.*

Sánchez Corral, Javier., (2012) *La vivienda "social" en México pasado - presente - futuro?*, JSa, México.

Sánchez Salazar, María Teresa,* Casado Izquierdo, José María * y Bocco Verdinelli, Gerardo., (2013) *La política de ordenamiento territorial en México: de la teoría a la práctica. Reflexiones sobre sus avances y retos a futuro*, UNAM. México.

Schtiengart, Martha., (1984), *El sector inmobiliario y la vivienda en crisis*, Comercio Exterior, vol. 34. núm. 8, México.

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas., (1977), *Reglamento Interior de Asentamientos Humanos y Obras Públicas*, Diario Oficial de la Federación el 16 de agosto, México.

Sepúlveda Ocampo, Rubén Patricio., (2014) *Un análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina*, Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Dirección General de Rescate de Espacios Públicos, México.

Unikel, Luis., (1966) *La Urbanización de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, Mexico.

Villar calvo, Alberto Javier., (2007) *Políticas de Vivienda en México, de la Constitución de 1917 a la Globalización*, Madrid.

Ward, Peter M., (2004) *México megaciudad: desarrollo y política*, Miguel Ángel Porrúa, El Colegio Mexiquense, México.

Wright, Deil S., (1997) *Para entender las relaciones intergubernamentales*, México.

Gobierno del Estado de México., (2010) *Zonas Metropolitanas, 200 años de realidades Mexiquenses*. Tomo II. Colección Mayor, México.

Revistas y Periódicos

Barrera, Juan Manuel., (2012) *Aprueban plan de ordenamiento metropolitano del Valle de México*, El Universal, México.

Centro de Información y Documentación de Nezahualcóyotl., (2015) *Origen del Municipio de Nezahualcóyotl. Nezahualcóyotl, Historia de una Gran Ciudad*, México.

Chavarría Sánchez, Arturo., (2012) *Corrupción: El Edomex, ejemplo a seguir, entrevista de Rodrigo Vera*, Proceso, México.

Di Paula, Jorge., (2006) *Gobernanza Loca en política socio-habitacional*. Revista INVI, vol. 21, núm. 57, agosto, 2006, Universidad de Chile, Santiago, Chile.

Mackenzie, Denise., (2011) *Estado de México*, El Universal, 04 de septiembre, México.

Mackenzie, Denise., (2011) *Las megas ciudades que construyó Peña Nieto*, El Universal, México.

Martínez Vilchis, José., (1999) *Desarrollo y planeación urbana de los gobiernos locales. Aportes al Estado e la administración Urbana*. Toluca, Revista Quivera, Tomo 1, México.

Méndez, Alfredo., (2014) *Ordenan asegurar 3 conjuntos urbanos en Tecámac*, La Jornada, México.

Méndez, Alfredo., (2015) *Denuncian en PGR al alcalde de Tecámac por amenazas contra activista*, La Jornada, miércoles, 14 oct 2015, México.

Secretaría de Desarrollo Social., (2010) *Manual de Organización Especifico del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares*, Diario Oficial de la Federación el 10 de Marzo, México.

Secretaría de Desarrollo Social., (1996) *Programa Sectorial de Vivienda 1995-2000, Capítulo I. La Vivienda en México: Un Panorama General*, I.1. Evolución de la Acción Habitacional, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de junio, México.

Secretaría de Desarrollo Social., (2002) *Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006*, Diario Oficial de la Federación el 29 de Mayo, México.

Ugalde, Vicente., (2010) *La coordinación institucional del ordenamiento territorial en México*, Revista de Geografía Norte Grande, Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales, El Colegio de México, México.

Páginas Electrónicas

INFONAVIT., (2017) *Historia* [En Línea] México, disponible en:
http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instituto/el_infonavit/historia
[Consultada el 18 de Julio de 2017].

CONAPO., (2017) *SERIES DE INFORMACIÓN TEMÁTICA Y CONTINUA DE HOGARES EN MÉXICO* [En Línea] México, disponible en;
http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Series_de_informacion_tematica_y_continua_de_hogares_en_Mexico
[Consultada el 18 de Julio de 2017].

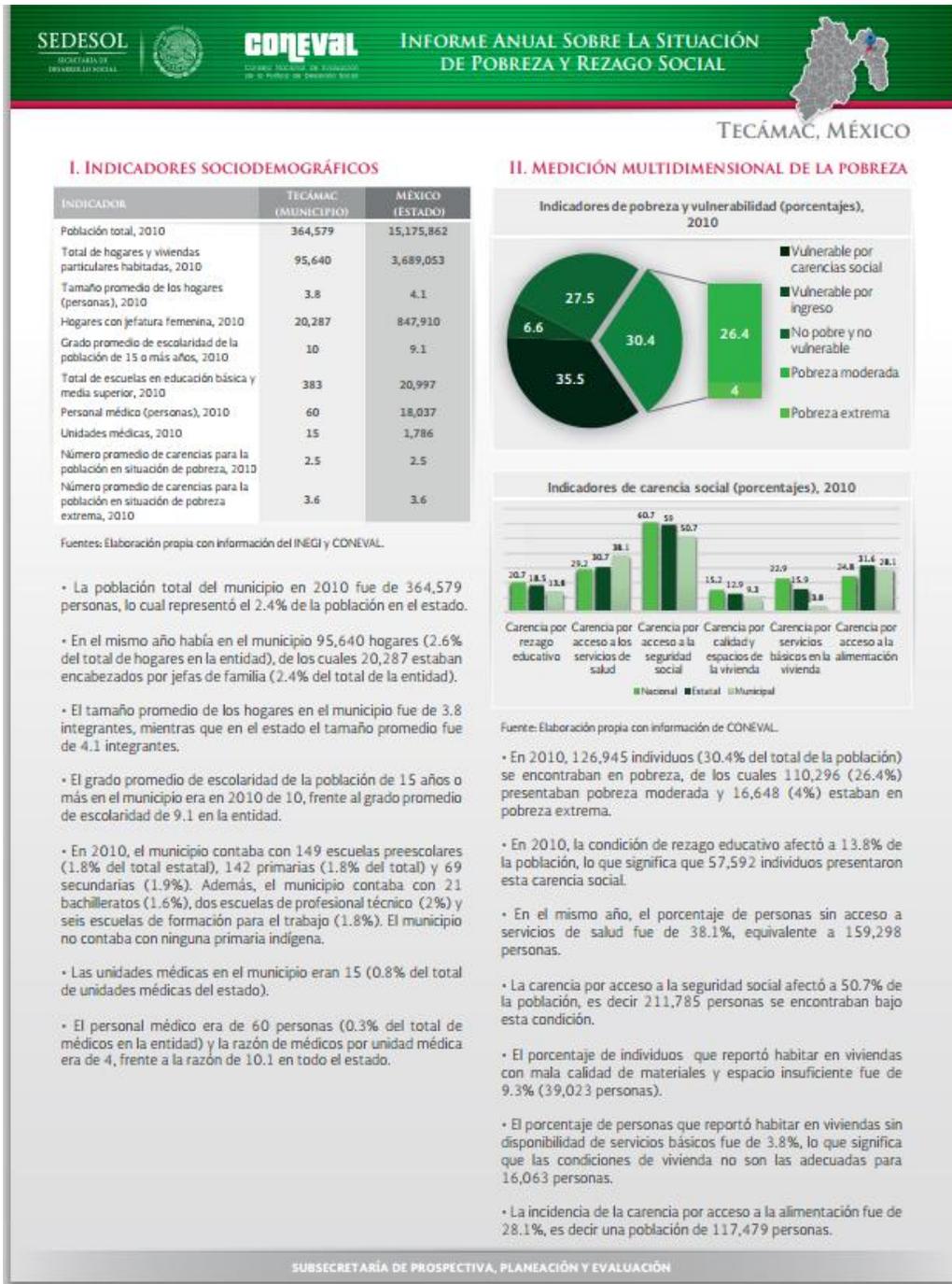
Presidencia de la República, Sexto Informe de Gobierno., (2000) *En 1990 se reportó la operación de 29 Mesas Ejecutivas en 20 entidades del país, con cinco más trabajando en el seno de los Comités Estatales de Planeación para el Desarrollo*, Coplades Sexto Informe de Gobierno [En Línea] México, disponible en;
<http://zedillo.presidencia.gob.mx/welcome/Informes/6toInforme/>
[Consultado el 9 de Mayo de 2012].

Secretaría de Desarrollo Social., (1992) *Acuerdo de Coordinación para el Fomento de la Vivienda, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de octubre de 1992* [En Línea], disponible en;
[http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PE/APF/FIDEICOMISOS/SEDESOL/Acuerdos/20101992\(1\)](http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PE/APF/FIDEICOMISOS/SEDESOL/Acuerdos/20101992(1)).
[Consultado el 9 de Mayo de 2012].

ANEXOS

ANEXOS

Imagen 1. CONEVAL





III. INDICADORES ASOCIADOS AL ÍNDICE DE REZAGO SOCIAL



Fuente: Elaboración propia con información del CONEVAL y del INEGI
*Indicadores no utilizados directamente en la construcción del índice de rezago social.
Nota: entre paréntesis se incluye el número de personas o viviendas con rezago para cada indicador.

Las incidencias de los rubros de infraestructura social a los que se destinarán los recursos del FAIS son:

- Viviendas con un solo cuarto (3.6% del total), viviendas con piso de tierra (2.3%), viviendas que no disponen de agua entubada de la red pública (1.5%), viviendas que no disponen de drenaje (0.5%), viviendas sin ningún bien (0.3%) y viviendas que no disponen de energía eléctrica (0.3%).

Las incidencias en otros indicadores de rezago social son:

- Población sin derechohabencia a servicios de salud (39.4% del total), población de 15 años y más con educación básica incompleta (24.8%), viviendas que no disponen de lavadora (22.3%), viviendas que no disponen de refrigerador (10.2%), población de 6 a 14 años que no asiste a la escuela (2.6%), población de 15 años o más analfabeta (1.9%) y viviendas sin excusado/sanitario (0.8%).

IV. INDICADORES DE REZAGO SOCIAL EN LOCALIDADES

TAMANJO DE LOCALIDAD	POBLACIÓN DE 15 AÑOS Y MÁS CON EDUCACIÓN BÁSICA INCOMPLETA, 2010	TAMANJO DE LOCALIDAD	VIVIENDAS QUE NO DISPONEN DE AGUA ENTUBADA DE LA RED PÚBLICA, 2010			
Menor a 2,500 habitantes	San Juan Pueblo Nuevo	596	Colonia Teococota	106		
	Colonia Teococota	176	San Pedro (El Temezaco)	40		
	Fraccionamiento Hacienda del Bosque	133	Colonia San Isidro	54		
	San Pedro (El Temezaco)	117	Colonia Nuevo México	34		
	Colonia San Isidro	91	San Andrés	24		
	Catibadi	85	Ampliación San Jerónimo	18		
	Colonia Nuevo México	85	Ampliación de la Concepción	17		
	Ampliación San Jerónimo	73	El Tanque	12		
	Loma de San Jerónimo (Ampliación Santo Domingo)	59	Entre 2,500 y 14,999 habitantes	San Pablo Tecalco	213	
	Entre 2,500 y 14,999 habitantes	San Pablo Tecalco	1,526	Fraccionamiento Santa Cruz Tecámac	2	
Entre 2,500 y 14,999 habitantes	Fraccionamiento Santa Cruz Tecámac	430	Ojo de Agua	334		
	Ojo de Agua	31,574	Los Reyes Acozac	187		
	San Martín Acozacapac	9,288	Santa María Ajolapapan	178		
	Los Reyes Acozac	4,708	San Martín Acozacapac	67		
	Santa María Ajolapapan	4,178	Tecámac de Felipe Villanueva	33		
	Fraccionamiento Social Progreso Santo Tomás Chiconautla	4,651	Tecámac de Felipe Villanueva	27		
	Entre 15,000 habitantes o más	Fraccionamiento Social Progreso Santo Tomás Chiconautla	4,651	Colonia Teococota	81	
	Entre 15,000 habitantes o más	San Juan Pueblo Nuevo	1,222	San Simón	14	
		Fraccionamiento Hacienda del Bosque	395	San Juan Pueblo Nuevo Loma de San Jerónimo (Ampliación Santa Dominga)	8	
		Colonia Teococota	348	Rancho La Divina Providencia	7	
Colonia San Isidro		174	El Chivo (Poblado Sanitario Municipal)	5		
San Pedro (El Temezaco)		173	Santa Dominga	5		
Ampliación San Jerónimo		144	Colonia San Isidro	4		
Colonia Nuevo México		139	Entre 2,500 y 14,999 habitantes	San Pablo Tecalco	23	
Loma de San Jerónimo (Ampliación Santo Domingo)		114	Fraccionamiento Santa Cruz Tecámac	0		
Entre 15,000 y 14,999 habitantes		San Pablo Tecalco	2,892	Ojo de Agua	97	
Entre 15,000 habitantes o más		Fraccionamiento Santa Cruz Tecámac	979	Los Reyes Acozac	46	
	Ojo de Agua	83,444	Tecámac de Felipe Villanueva	14		
	San Martín Acozacapac	18,422	San Martín Acozacapac	13		
	Los Reyes Acozac	9,707	Entre 15,000 habitantes o más	San Andrés	9	
	Santa María Ajolapapan	9,258	El Tanque	7		
	Fraccionamiento Social Progreso Santo Tomás Chiconautla	7,961	Ejido Santa Ana	6		
	TAMANJO DE LOCALIDAD	VIVIENDAS CON PISO DE TIERRA, 2010	San Pedro (El Temezaco)	5		
	Menor a 2,500 habitantes	San Juan Pueblo Nuevo	14	San Juan Pueblo Nuevo	9	
		Colonia Teococota	14	El Chivo (Poblado Sanitario Municipal)	3	
		San Pedro (El Temezaco)	13	Colonia Nuevo México	3	
Fraccionamiento Hacienda del Bosque		10	Ojo de Agua	2		
Colonia Nuevo México		9	Entre 2,500 y 14,999 habitantes	Colonia Teococota	3	
El Tanque		6	Fraccionamiento Santa Cruz Tecámac	50		
Colonia San Isidro		6	Fraccionamiento Santa Cruz Tecámac	0		
Catibadi		3	Ojo de Agua	85		
Ampliación San Jerónimo		3	San Martín Acozacapac	46		
Entre 2,500 y 14,999 habitantes		San Pablo Tecalco	45	Los Reyes Acozac	22	
Entre 2,500 y 14,999 habitantes	Fraccionamiento Santa Cruz Tecámac	29	Fraccionamiento Social Progreso Santo Tomás Chiconautla	20		
	Ojo de Agua	1,253	San Martín Acozacapac	16		
	Fraccionamiento Social Progreso Santo Tomás Chiconautla	1,253	San Martín Acozacapac	16		
	Entre 15,000 habitantes o más	San Martín Acozacapac	166	Los Reyes Acozac	151	
	Entre 15,000 habitantes o más	Los Reyes Acozac	151	Santa María Ajolapapan	143	
	Entre 15,000 habitantes o más	Santa María Ajolapapan	143	Tecámac de Felipe Villanueva	143	
	Entre 15,000 habitantes o más	Fraccionamiento Social Progreso Santo Tomás Chiconautla	143	San Martín Acozacapac	95	
	Entre 15,000 habitantes o más	San Martín Acozacapac	143	Santa María Ajolapapan	84	
	Entre 15,000 habitantes o más	Los Reyes Acozac	82	Los Reyes Acozac	52	
	TAMANJO DE LOCALIDAD	VIVIENDAS QUE NO DISPONEN DE EXCUSADO O SANITARIO, 2010	San Juan Pueblo Nuevo	8		
Menor a 2,500 habitantes	Ejido San Francisco	5	Ejido San Francisco	5		
	Ejido San Andrés Ozumbilla	4	Loma de San Jerónimo (Ampliación Santo Domingo)	4		
	Loma de San Jerónimo (Ampliación Santo Domingo)	4	Colonia San Isidro	3		
	Entre 2,500 y 14,999 habitantes	Colonia San Isidro	3	Catibadi	3	
	Entre 2,500 y 14,999 habitantes	San Simón	3	El Tanque	3	
	Entre 2,500 y 14,999 habitantes	Rancho La Divina Providencia	3	Rancho La Divina Providencia	3	
	Entre 2,500 y 14,999 habitantes	San Pablo Tecalco	50	Entre 2,500 y 14,999 habitantes	Fraccionamiento Santa Cruz Tecámac	3
	Entre 2,500 y 14,999 habitantes	Fraccionamiento Santa Cruz Tecámac	3	Ojo de Agua	333	
	Entre 15,000 habitantes o más	Fraccionamiento Social Progreso Santo Tomás Chiconautla	93	Fraccionamiento Social Progreso Santo Tomás Chiconautla	93	
	Entre 15,000 habitantes o más	San Martín Acozacapac	95	San Martín Acozacapac	95	
Entre 15,000 habitantes o más	Santa María Ajolapapan	84	Santa María Ajolapapan	84		
Entre 15,000 habitantes o más	Los Reyes Acozac	52	Los Reyes Acozac	52		

Nota: para cada indicador se seleccionan 15 localidades; por estrato se incluyen las cinco localidades con el mayor número de personas o viviendas, según sea el caso, que presentan el rezago que mide el indicador. Este criterio de selección se aplica siempre y cuando se tenga información de 15 o más localidades en el municipio, y cinco o más localidades en cada estrato.

Imagen 2. Conjuntos Urbanos publicados en la gaceta de Gobierno del estado de México del año 2008 al 2014.

"CONJUNTOS URBANOS PUBLICADOS EN LA GASETA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO, A PARTIR DEL 2008 A LA FECHA"						
NO.	FECHA DE PUBLICACIÓN EN GACETA	NOMBRE DEL CONJUNTO URBANO	EMPRESA/PROMOTORA	SUPERFICIE DE TERRENO	TIPO DE VIVIENDA	NO. DE VIVIENDAS AUTORIZADAS
1	14-ene-08	LOS HÉROES TECÁMAC II AMPLIACIÓN BOSQUES	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI, S. A. DE C. V.	148,463.91 M2.	INTERÉS SOCIAL	1,548
2	03-dic-08	LOS HEROES TECAMAC II AMPLIACION JARDINES	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI, S. A. DE C. V.	88,326.57 M2.	SOCIAL PROGRESIVO	905
3	25-nov-08	LOS HÉROES TECAMAC AMPLIACION BOSQUES ETAPA II	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI, S.A. DE C.V.	10,060.87 M2.	INTERÉS SOCIAL	100
4	04-may-10	"LOS HÉROES OZUMBILLA"	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI S. A. DE C. V.	784,771.42 M2.	INTERES SOCIAL	6,554
5	02-jun-10	"LOS HÉROES TECAMAC III"	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI S. A. DE C. V.	57,000.00 M2.	INTERES SOCIAL	570
6	18-abr-11	"AMPLIACION LOS HÉROES TECAMAC III"	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI S. A. DE C. V.	24,922.01 M2.	INTERES SOCIAL	243
7	03-ago-11	"AMPLIACION LOS HÉROES OZUMBILLA"	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI S. A. DE C. V.	31,631.89 M2.	INTERES SOCIAL	316
8	24-ago-12	"LOS HÉROES TECAMAC I-A"	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI S. A. DE C. V.	28,355.81 M2.	INTERES SOCIAL	267
9	29-oct-12	"LOS HÉROES TECAMAC II, SECCION LAS FLORES"	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI S. A. DE C. V.	16,837.21 M2.	INTERES SOCIAL	168
10	10-dic-12	"LOS HÉROES TECAMAC IV"	DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI S. A. DE C. V.	44,246.91 M2.	INTERES SOCIAL	380
11	13-ene-09	VALLE SAN PEDRO SECCION URBI VILLA DEL CAMPO FASE II-B	CYD DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.	414,007.72 M2.	SOCIAL PROGRESIVO	3,936
12	18-nov-09	VALLE SAN PEDRO SECCION URBI VILLA DEL CAMPO FASE II-A	CYD DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.	308,581.07 M2.	SOCIAL PROGRESIVO	2,694
13	08-dic-10	VALLE SAN PEDRO SECCION URBI VILLA DEL CAMPO FASE III	CYD DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.	367,758.31 M2.	INTERES SOCIAL	3,207
14	06-may-11	VALLE SAN PEDRO SECCION URBI QUINTA VERSALLES FASE IV	CYD DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.	214,396.25 M2.	MIXTO	1,174
15	08-ene-08	REAL CASTELL SEGUNDA ETAPA	PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES S. A. DE C. V.	36,518.38 M2.	MEDIO	156
16	14-jul-08	REAL FIRENZE	PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES S.A. DE C.V.	185,297.62 M2.	MEDIO Y RESIDENCIAL	749
17	21-abr-09	REAL DEL CID TERCERA ETAPA	PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES S. A. DE C. V.	186,154.71 M2.	INTERÉS SOCIAL Y POPULAR	835
18	20-may-09	REAL DEL CID CUARTA ETAPA	PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES S. A. DE C. V.	257,673.92 M2.	INTERÉS SOCIAL Y POPULAR	1,675
19	31-may-10	REAL DEL CID QUINTA ETAPA	PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES S. A. DE C. V.	116,451.18 M2.	INTERÉS SOCIAL Y POPULAR	780
20	29-abr-11	REAL VERONA	PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES S.A. DE C.V.	251,554.44 M2.	INTERÉS SOCIAL Y POPULAR	2,198
21	29-ago-11	REAL TOSCANA	PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES S.A. DE C.V.	86,906.88 M2.	MEDIO Y RESIDENCIAL	460
22	10-oct-12	REAL VERONA SEGUNDA ETAPA	PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES S.A. DE C.V.	93,331.51 M2.	INTERÉS SOCIAL, POPULAR	810
23	05-jul-13	REAL VERONA TERCERA ETAPA	PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES S.A. DE C.V.	254,512.56 M2.	INTERÉS SOCIAL, POPULAR	2,292
24	9-mar-09	HACIENDA DEL BOSQUE SEGUNDA ETAPA	GEO EDIFICACIONES S. A. DE C. V.	55,796.90 M2.	INTERÉS SOCIAL	450
25	30-nov-09	"JARDINES DE SIERRA HERMOSA"	GEO HOGARES IDEALES S. A. DE C. V.	31,780.04 m2.	INTERÉS SOCIAL	252
26	30-jul-10	PROVENZAL DEL BOSQUE	GEO EDIFICACIONES S.A. DE C.V.	383,141.21 m2.	INTERES SOCIAL Y PROGRESIVO	2,900
27	12-oct-11	HACIENDA DEL BOSQUE 3ra. ETAPA.	GEO EDIFICACIONES S.A. DE C.V.	328,314.34 m2.	INTERES SOCIAL	2,902
28	19-dic-12	"PUNTA PALERMO"	DESARROLLOS INVI S.A. DE C.V.	130,435.12 M2.	INTERES SOCIAL	1,000

Imagen 3. Autorizaciones de Viviendas en Héroes Tecamac.

 12 de julio de 2013			SITUACIÓN ACTUAL			
			FECHA DE AUTORIZACIÓN	AUTORIZADO	EN TRÁMITE	SIN TRÁMITE
ESTADO:	DESARROLLO					
ESTADO DE MÉXICO	3	LOS HÉROES TECÁMAC II PASEOS DEL BOSQUE MZ 27 LT.7 Y 1; MZ 28, LT.1 Y LT 7; MZ. 31 LT.39 Y 40	20 de Mayo de 2013	45	-	7
	4	LOS HÉROES TECÁMAC II AMPLIACIÓN PASEOS DEL BOSQUE MZ 3 LT,1 Y MZ. 1 LT.3	20 de Mayo de 2013	20	-	-
	5	LOS HEROES TECAMAC II FLORES (MZ 23 LT1)	29 de Octubre de 2012	167	-	-
	9	LOS HEROES TECAMAC I-A	6 de Agosto 2012	267	-	-
	10	LOS HEROES TECAMAC IV	26 de Noviembre de 2012	380	-	-
	11	LOS HEROES TECAMAC V	Próxima Semana		1,171	-

 12 de julio de 2013			SITUACIÓN ACTUAL			
			FECHA DE AUTORIZACIÓN	AUTORIZADO	EN TRÁMITE	SIN TRÁMITE
ESTADO:	DESARROLLO					
ESTADO DE MÉXICO	3	LOS HÉROES TECÁMAC II PASEOS DEL BOSQUE MZ 27 LT.7 Y 1; MZ 28, LT.1 Y LT 7; MZ. 31 LT.39 Y 40	20 de Mayo de 2013 ✓	45	-	7
	4	LOS HÉROES TECÁMAC II AMPLIACIÓN PASEOS DEL BOSQUE MZ 3 LT,1 Y MZ. 1 LT.3	20 de Mayo de 2013 ✓	20	-	-
	5	LOS HEROES TECAMAC II FLORES (MZ 23 LT1)	29 de Octubre de 2012	167	-	-
	9	LOS HEROES TECAMAC I-A	6 de Agosto 2012	267	-	-
	10	LOS HEROES TECAMAC IV	26 de Noviembre de 2012 ✓	380	-	-
	11	LOS HEROES TECAMAC V	Próxima Semana		1,171	-

879

Imagen 4. . Autorizaciones de Viviendas en Real Verona y Real Toscana.

VIVIENDAS VINTE

CONJUNTOS	VIVIENDAS AUTORIZADAS	VIVIENDAS APROBADAS ADMINISTRACIONES ANTERIORES	VIVIENDAS APROBADAS ADMINISTRACIÓN ACTUAL	DIFERENCIA A FAVOR DEL DESARROLLADOR
REAL VERONA	5,239	4,000	1,247	8
REAL TOSCANA	767	960	0	193

Imagen 5. . De la escritura 12, 326, para dar legitimidad a la sección Bisques de héroes de Tecámac

Lic. Gabriel Luis Ezeta Morales
Notario Público
del Estado de México



----- ESCRITURA NUMERO: 12,328 .-----
----- VOLUMEN: CCCVIII .-----

----- ACTOS.- A).-PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTOS; B).- FORMALIZACION DE LAS SUBDIVISIONES DE LAS PARCELAS CIENTO TREINTA Y SIETE, CIENTO CATORCE, CIENTO OCHENTA Y TRES, CIENTO OCHENTA Y SEIS, TRESCIENTOS DOCE, TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO, TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO, TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE, TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES, TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS Y TRESCIENTOS NOVENTA, DEL CONJUNTO URBANO DENOMINADO "LOS HEROES TECAMAC II"; C).- FUSION DE LOTES Y D).- SUBDIVISION DE LOS LOTES FUSIONADOS.-----

----- SOLICITANTE: EL SEÑOR INGENIERO ISAAC VAINER GIRS, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA MERCANTIL DENOMINADA "DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, DE CUYA PERSONALIDAD Y LEGAL EXISTENCIA CON POSTERIORIDAD HARE MERITO.-----

----- En la Ciudad de Coacalco de Berriozabal, Estado de México, a los ocho días del mes de julio del año dos mil cinco, ante mí, ante mi Licenciado **GABRIEL LUIS EZETA MORALES**, Titular de la Notaría Pública número Ciento Nueve del Estado de México con residencia en esta Ciudad, comparece el señor Ingeniero **ISAAC VAINER GIRS**, en su carácter de apoderado legal de la empresa mercantil denominada "**DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, de cuya personalidad y legal existencia con posterioridad haré merito; quien solicita la formalización de los actos siguientes: A).-PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTOS; B).- FORMALIZACION DE LAS SUBDIVISIONES DE LAS PARCELAS CIENTO TREINTA Y SIETE, CIENTO CATORCE, CIENTO OCHENTA Y TRES, CIENTO OCHENTA Y SEIS, TRESCIENTOS DOCE, TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO, TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO, TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE, TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES, TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS Y TRESCIENTOS NOVENTA, DEL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO (HABITACIONAL INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIO E INDUSTRIAL) DENOMINADO "LOS HEROES TECAMAC II", que en la parte habitacional se conocerá comercialmente como "BOSQUES" y en la zona Industrial como "PARQUE INDUSTRIAL TECAMAC", ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México; C).- FUSION DE LOTES Y D).- SUBDIVISION DE LOS LOTES FUSIONADOS, para lo cual previamente me relaciona los siguientes:-----

----- ANTECEDENTES -----

----- I.- PROTOCOLIZACION DE GACETA DE GOBIERNO Y CERTIFICACION DE ANTECEDENTES.- Por escritura pública número diez mil cuatrocientos noventa y seis, volumen doscientos setenta y seis romano de fecha siete de junio del dos mil cuatro, otorgada ante la fe del suscrito Notario, consta la protocolización del acuerdo dictado por el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado de México, Arquitecto Francisco Covarrubias Gaitan, de fecha catorce de abril del año dos mil cuatro, por medio del cual, en términos de lo dispuesto por los artículos 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, 5.5; 5.6; 5.9 fracción XIV y 5.42 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 52 de su Reglamento, así como en lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, y 2 y 6 fracción XXIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en relación con el artículo Quinto Transitorio del Decreto 113 de la "LIV" Legislatura del Estado de México, se autorizó la realización del **CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO (HABITACIONAL INTERÉS SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS E INDUSTRIAL) DENOMINADO "LOS HEROES TECAMAC II"**, que en la parte habitacional se conocerá comercialmente como "BOSQUES" y en la zona Industrial como "PARQUE INDUSTRIAL TECAMAC", ubicado en el Municipio

Resumen de las acciones de cabildo del municipio de Tecámac en materia de Política Urbana y Habitacional. 1991-2000

En 1991, se eleva enérgica protesta por abusos que cometen los elementos de la policía y de tránsito estatal en contra de conductores y habitantes del municipio. Además de insistir en la desincorporación del municipio de Tecámac como municipio conurbado de la zona metropolitana del distrito federal por no corresponder a la realidad y desarrollo de nuestras comunidades. Sin embargo se continúan las reuniones con autoridades de Ecatepec y del gobierno estatal relativo a la definición de los límites municipales. Hay una oposición las solicitudes de los gobiernos y particulares para llevar a cabo desarrollos habitacionales o asentamientos humanos sociales progresivos, sin reunir los requisitos establecidos en la ley. Se continúa con el programa de regularización de asentamientos humanos en diferentes comunidades reconociendo o abriendo calles y rescatando donde las hay, predios para servicios públicos. En 1992, se crea la Jefatura de Programas Especiales de Obras Públicas, con las secciones de cálculo, proyectos, análisis y se nombra como jefe de la constructora municipal al ex-presidente Gaspar Ávila. Se autoriza a la incorporación al casco urbano de Tecámac, de las colonias 5 de Mayo, San Martín Azcatepec, y Ejidos de Tecámac, así como las hectáreas pertenecientes al ex ejido de San Lucas Xolox, donde se establece la colonia ejidal de San Lucas Xolox para que se terminen los trámites de regularización firmando los planos de lotificación. A partir del año 1994, se solicita que los terrenos de lo que fue Rancho Sierra Hermosa, salga el Plan de Desarrollo Urbano Estatal de la zona de baja densidad, para utilizar los pozos de agua blanca con que cuenta, mismos que servirían para desarrollar: unidades habitacionales. En 1995 se otorga factibilidad de servicios a la construcción Wilhen S. A. de C. V. para desarrollar la unidad habitacional denominada Santa Elena en San Pablo Tecalco, se integra la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal y se otorga factibilidad de servicios, previo estudio, a la empresa Magsyla Construcciones S. A. de C. V. para el desarrollo habitacional de 1,032 viviendas en el Municipio, siempre y cuando cumpla con todos los requisitos de la ley en materia. Poco después de conformar el comité de planeación se da el siguiente paso en 1996, cuando se inicia la segunda etapa del desarrollo habitacional de Chiconautla con 4,500 casas y se autoriza el incremento de densidad de 330 a 464 viviendas solicitado por la empresa TELC S. A. de C. V. Posteriormente, en 1997 se crea el Comité Municipal de Prevención y Control de Crecimiento Urbano, se integra la comisión para Desarrollo Municipal, se establecen las condiciones para participar en el Programa de Regularización y Actualización de Subdivisiones de Tipo Social progresivo, se conforma la Comisión Municipal de Fomento a la Vivienda, se integra la coordinación de Desarrollo Municipal y finalmente se aprueba la licencia de construcción a inmobiliario Obras y Urbanización S.A. de C.V. para 573 viviendas en el predio conocido como Loma Alta y Baja Sierra Hermosa ubicada en el km. 34 carretera México-Pachuca. Para 1998, se autorizan expedir licencias de construcción en predios subdivididos irregulares dentro de las áreas urbanas con una aportación para obras según el tamaño del predio, se acepta la urbanización de la zona ejidal propuesta por el comisariado ejidal de Tecámac, de las parcelas 195 y 196 propiedad del núcleo ejidal y se aprueba la solicitud de Corporación Metropolitana de Inmuebles S. A. de C. V. Para la construcción de los módulos habitacionales denominados Portal Ojo de Agua II y Portal Ojo de Agua III en los cuales se construyeron 161 casas, 78 y 86 respectivamente estableciendo las condiciones, posteriormente se aprueba a la solicitud de representante de los desarrollos inmobiliarios SADASI S. A. de C. V. Para el cambio de usos de suelo a desarrollo habitacional del predio ubicado en el ejido Santo Tomás Chiconautla para desarrollar un total de 833 viviendas de interés social, en el conjunto urbano denominado Los Héroes, estableciéndose los compromisos para la inmobiliaria. En otras palabras se aprueba parcialmente el Conjunto Urbano más grande de América Latina. En 1999, se acepta la propuesta de obras y urbanización para desarrollar 2000 viviendas urbanas en el desarrollo Villas del Real. En el año 2000, se otorga en Tecámac opinión favorable a la solicitud de la empresa Obras y Urbanización S. A. de C. V. para llevar a cabo un

desarrollo habitacional con 192 viviendas ya que hasta esa fecha solo se contaba con la autorización de 2,573 debiendo ser 2,765, además de autorizarse para la misma empresa la tercera etapa del conjunto urbano Villas del Real que contara con 2,866 viviendas, así mismo se otorga el no inconveniente a la empresa Obras y Urbanizaciones S. A. de C. V. Del proyecto de infraestructura del desarrollo habitacional Villas de Real y se emite factibilidad a la CRESEM de aumento de densidad (415 lotes) en el desarrollo de la tercera etapa del predio de Santo Tomas Chiconautla. También en el 2000, se otorga el cambio de usos de suelo solicitado por Desarrollo Inmobiliario SADASI S. A. de C. V. para desarrollo habitacional H 100 en la sección Tecámac, del conjunto Santo Tomas Chiconautla, haciendo la aclaración que este conjunto es parte integrante del conjunto urbano denominado Héroes Ecatepec; que tienen ya autorizado la perforación de pozos profundos para el suministro de agua potable; la descarga de aguas residuales al gran canal y aguas pluviales infiltradas por medio de pozos de absorción; pagando al ayuntamiento los derechos de licencias de construcción, conformado además por 25, 910 viviendas”